



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT **2014** DORTMUND



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

NRW.



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT DORTMUND

Übersicht über den
Grundstücksmarkt in Dortmund

Dortmund, Februar 2014

HERAUSGEBER

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

GESCHÄFTSSTELLE

Märkische Straße 24-26

44141 Dortmund

Zimmer 308-330

Fax 0231/ 50 - 2 66 58

E-Mail gutachterausschuss@stadtdo.de

INTERNET <http://www.boris.nrw.de>
<http://www.gars.nrw.de/ga-dortmund>

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo, Di, Mi 8-15 Uhr, Do 9-17 Uhr, Fr 8-12 Uhr

GEBÜHR

52 €

DRUCK

Stadt Dortmund

TITELBILD

Christian Hecker

Rückseite: © R.-J. SPIEKER

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
2. Die Gutachterausschüsse	7
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	8
3. Überblick über den Grundstücksmarkt 2013	9
3.1 Umsätze im Grundstücksverkehr	9
3.2 Unbebaute Grundstücke	9
3.3 Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum	9
4. Der Grundstücksmarkt im Jahr 2013	10
5. Unbebaute Grundstücke	11
5.1 Baulich nutzbare Grundstücke	11
5.2 Individueller Wohnungsbau	11
5.3 Nicht baulich nutzbare Grundstücke	12
5.4 Bauerwartungsland	13
5.5 Rohbauland	13
6. Bebaute Grundstücke	14
6.1 Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz der Kauffälle	14
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	14
6.2.1 Kauffälle	14
6.2.2 Durchschnittliche Kaufpreise	15
6.3 Mehrfamilienhäuser / Bürogebäude	16
6.3.1 Ertragsfaktoren	16
6.3.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	16
7. Wohnungseigentum	17
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Kauffälle	17
7.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe, Wiederverkäufe	17
7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Appartements und Eigentumswohnungen	18
7.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	19
8. Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte	20
8.1 Bodenrichtwerte	20
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW	23
8.2.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	23
8.2.2 Baureife Grundstücke für den gemischt genutzten- und mehrgeschossigen Wohnungsbau	23
8.2.3 Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung	23
8.3 Immobilienrichtwerte	24
8.3.1 Ausstattungsklassen	25
8.3.2 Wohnlagebeschreibung	26

9.	Sonstige erforderliche Daten (Abschnitt 2, ImmoWertV)	27
9.1.1	Indexreihen	27
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2010 = 100)	27
9.1.3	Preisentwicklungen im Vergleich (2010 = 100)	28
9.1.4	Preisindizes für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum (2010 = 100)	29
9.2	Unbebaute Grundstücke	30
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	30
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte und mehrgeschossige Gebäude	31
9.2.3	Bauerwartungsland / Rohbauland 1995 bis 2013, ein Überblick	33
9.2.4	Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich	34
9.3	Bebaute Grundstücke	35
9.3.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	36
9.3.2	Liegenschaftszinssätze 2013, Übersicht über verschiedene Teilmärkte	39
9.3.3	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	41
9.3.4	Liegenschaftszinssätze 2010 bis 2013 für Mehrfamilienhäuser	43
9.3.5	Liegenschaftszinssätze 2007 bis 2013 in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten	44
9.3.6	Ertragsfaktoren 2010 bis 2013 für Mehrfamilienhäuser	45
9.4	Wohnungseigentum	46
9.4.1	Liegenschaftszinssätze von vermieteten Objekten	46
9.4.2	Tabelle der Liegenschaftszinssätze	46
9.5	Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2014	47
9.6	Erbbaurecht	48
9.6.1	Umsätze	48
9.6.2	Erbbaugrundstück, Marktanpassungsfaktoren	48
9.6.3	Erbbaurecht, Marktanpassungsfaktoren	49
10.	Regionale Vergleiche	51
10.1	Herkunft der Immobilienkäufer	51
11.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	52
11.1	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2013	52
11.2	Zwangsversteigerungsverfahren	59
12.	Verwaltungsgebühren	60
12.1	Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht	60
12.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Immobilienrichtwerte	60
12.3	Gutachten	61
13.	Sonstige Angaben	63
13.1	Antragsformulare	63
13.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	65
13.3	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	66

1. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Der Grundstücksmarktbericht 2014 des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund“ gibt eine Übersicht über den Dortmunder Grundstücksmarkt sowie die aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteten „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“, insbesondere Kapitalisierungszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, sowie Vergleichs- und Ertragsfaktoren (§ 193 BauGB). Ferner werden die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und der Preisspiegel in Dortmund sowie die jährliche Übersicht über die jeweils zum 1. Januar des laufenden Jahres ermittelten Boden- und Immobilienrichtwerte zusammengefasst und anschaulich dargestellt.

Die grundstücksbezogenen Daten sind aus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Sie beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind für die Wertermittlung im konkreten Fall nur bedingt geeignet, da die Verhältnisse des Einzelfalles erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen können.

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung und an die Bereiche von Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, sowie an freiberuflich tätige Bewertungssachverständige. Er dient dazu, Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben und die vom Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse bekannt und nutzbar zu machen.

Zur Optimierung der Markttransparenz stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen landesweit die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de kostenlos zur Verfügung. Außerdem können dort die meisten Grundstücksmarktberichte mit den allgemeinen Marktdaten der örtlichen Gutachterausschüsse kostenfrei heruntergeladen werden. Lediglich der Ausdruck der Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktberichte (inkl. der erforderlichen Daten für die Wertermittlung) ist für registrierte Nutzer kostenpflichtig.

Mit  sind auch Auskünfte über Immobilienrichtwerte über Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum und Mietwohnobjekte möglich.

2. DIE GUTACHTERAUSSCHÜSSE

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und teilweise in den großen kreisangehörigen Städten.

Im Jahr 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Die Gutachterausschüsse sind als Einrichtungen des Landes unabhängige, nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind von der Bezirksregierung für jeweils fünf Jahre bestellt und ehrenamtlich tätig. Sie verfügen über Sachkunde sowie Kenntnisse des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Dortmund u. a. aus den Berufssparten Architektur, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, TU Dortmund, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sowie die Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) anzuhalten.

2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört die Führung einer Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB. Grundlage dieser Sammlung sind die dem Gutachterausschuss von den beurkundenden Notaren gesetzlich verpflichtend zu übersendenden Verträge zu Grundstücksübertragungen. Vervollständigt wird die Kaufpreissammlung durch die Übermittlung der von den Gerichten erteilten Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren und die Verträge der Grundstücksübertragung im Rahmen der Enteignungs- und Umlegungsverfahren. Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz.

Der Gutachterausschuss informiert über Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch seine jährlichen Veröffentlichungen der Bodenrichtwerte, den Grundstücksmarktbericht und die Mietübersichten. Er gibt zudem Auskünfte über Bodenrichtwerte an jedermann und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung an vereidigte Sachverständige und Behörden. Auch private Antragsteller können anonymisierte Auskünfte als Durchschnittswert aus der Kaufpreissammlung erhalten. Diese Auskünfte sind kostenpflichtig. Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört auch die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze) auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge.

Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert - § 194 BauGB) unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (§ 193 BauGB), über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und nachteile (Enteignung) nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetzes (EEG NW) und über Miet- oder Pachtwerte sowie über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes.

3. ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSMARKT 2013

3.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2013 lagen dem Gutachterausschuss in Dortmund insgesamt 4.656 Kaufverträge vor. Davon waren 3.583 für die Kaufpreisauswertung geeignet. Der Geldumsatz für unbebaute und bebaute Baugrundstücke lag bei 836 Millionen €.

Gegenüber dem Vorjahr 2012 sind sowohl steigende Kauffallzahlen als auch steigende Geldumsätze zu verzeichnen.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Die für das Berichtsjahr 2013 vorliegenden Verträge lassen für den ein- und zweigeschossigen **individuellen Wohnungsbau** einen geringen Geldumsatzrückgang erkennen. Ebenso fiel gegenüber dem Vorjahr die Anzahl der verkauften Grundstücke von 261 auf 256.

Eine unterschiedliche Preisentwicklung ist beim Bodenpreisindex (Basisjahr 2010 = 100) festzustellen. Für Grundstücke des **individuellen Wohnungsbaus** ist dieser geringfügig von 106,3 % auf 105,4 % gefallen.

Bei Grundstücken für die **misch- und mehrgeschossige Bebauung hingegen** stieg der Bodenpreisindex von 98,6% auf 109,1 %.

Die Grundstücke, auf denen die Schaffung von **Wohnungseigentum** beabsichtigt ist, sind jeweils dem Bodenrichtwert für die misch- und mehrgeschossige Bebauung zuzuordnen.

3.3 Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz ist für das Berichtsjahr bei bebauten Grundstücken - Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser - gegenüber 2012 gestiegen. Bei Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäusern ist sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geld- und Flächenumsatz zurückgegangen. Im Grundstücksteilmarkt Wohnungseigentum sind Anzahl und Geldumsatz sowohl für den Neubau als auch für die Weiterverkäufe gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Preisindizes von Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnungseigentum, sowie von Mehrfamilienhäusern sind gestiegen bzw. gleichbleibend. Die Liegenschaftszinssätze zeigen gegenüber 2012 eine unterschiedliche Tendenz.

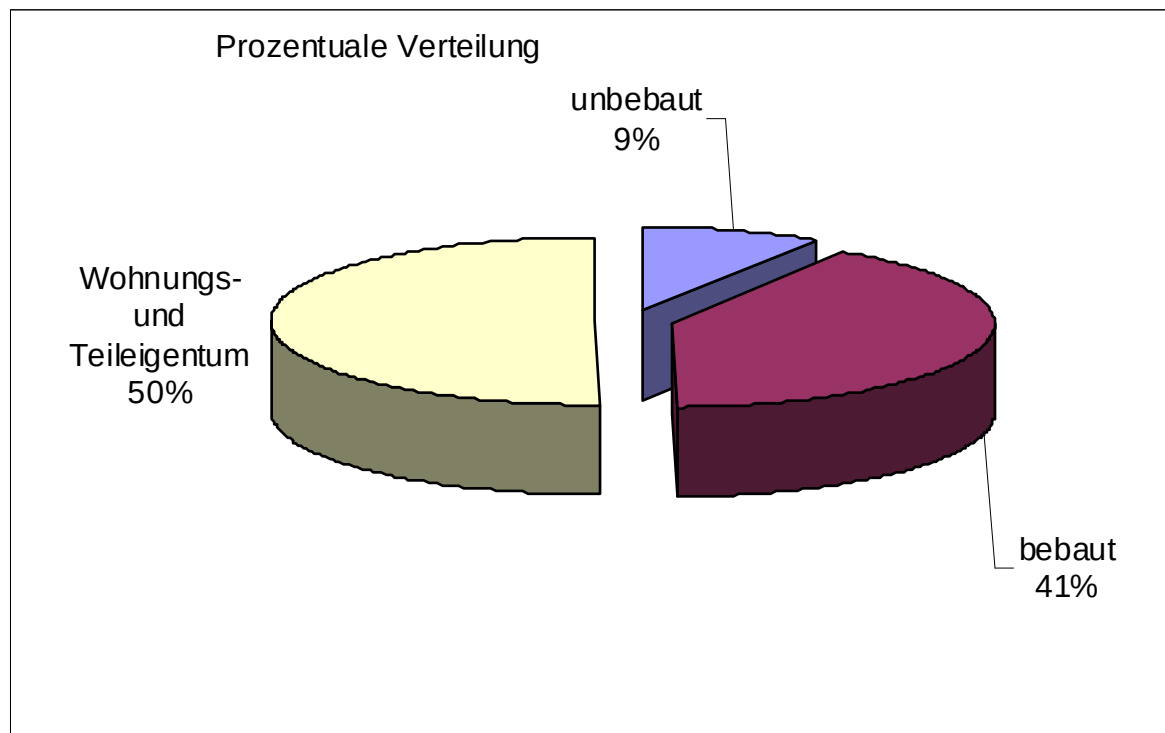
In Dortmund sind Kaufpreise für neuerrichtetes Wohnungseigentum (Wohnungsgrößen zwischen 40 und 110 m²) und den individuellen Wohnungsbau im Mittel um 10 % gestiegen.

4. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IM JAHR 2013

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2013 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2014 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2013 und dem 31.12.2013 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Fakten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und im Grundstücksmarktbericht 2014 berichtigt. In Dortmund ergibt sich der Umsatz nach den Erhebungen des Gutachterausschusses im Jahr 2013 wie folgt:

Art	Anzahl Kauffälle	Fläche [ha]	Kaufpreissumme [in Mio. €]
unbebaut	314	29,5	58,5
bebaut	1.464	147,3	597,6
Wohnungs- und Teileigentum	1.805		180,4
Summe	3.583		836,5

Prozentuale Verteilung nach der Anzahl der Kauffälle, untergliedert nach den drei Teilmärkten:



5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

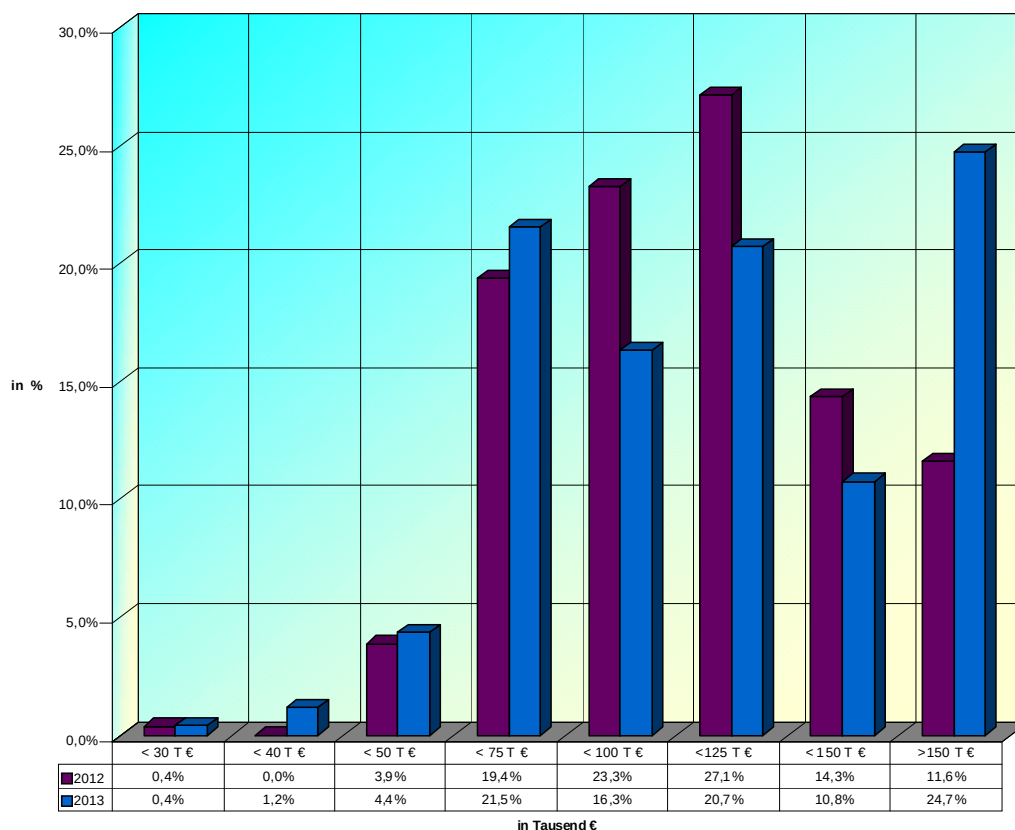
5.1 Baulich nutzbare Grundstücke

Die überwiegende Anzahl der Kauffälle von baureifem Land für den individuellen Wohnungsbau betreffen Grundstücke in Neubaugebieten. Nur vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die dann häufig auch zu wesentlich höheren Preisen veräußert werden als Grundstücke in Neubaugebieten.

Art	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. EURO]	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Individueller Wohnungsbau	261	256	14,9	13,9	34,9	33,2
Geschosswohnungsbau	28	38	6,1	6,6	15,3	18,3
Gewerbe – Tertiäre Nutzung	10	4	7,2	1,2	12,7	2,5
Gewerbe und Industrie	17	16	5,3	7,8	4,2	4,5
Summe	316	314	33,5	29,5	67,1	58,5

5.2 Individueller Wohnungsbau

Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



5.3 Nicht baulich nutzbare Grundstücke

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz	Geldumsatz	Mittelwert nach Flächenanteilen gewogen
		[ha]	[Mio. €]	[€/m²]
Flächen für die Landwirtschaft ohne Arrondierungsflächen				
2013	19	54,4	2,6	4,84
Flächen für die Forstwirtschaft mit Aufwuchs ohne Arrondierungsflächen				
2013	3	3,9	0,1	1,62
Private Grünflächen in Gebieten nach §§ 30, 34 und 35 BauGB				
2010 - 2013	46	4,1	0,490	11,80

Definition:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Private Grünflächen sind nicht überbaubare begrünte Flächen mit nicht erwerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung. Dies ist i.d.R. der Fall bei übertiefen Grundstücken

- mit einer Gesamtfläche von mehr als
 - o 1.350 m² für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)
 - o 825 m² für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser (dh, re)
 - o 475 m² für Reihenmittelhäuser (rm)
- mit einer Tiefe von mehr als 35 m für Misch- und mehrgeschossigen Wohnungsbau / Wohnungseigentum.

5.4 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland (§ 5 (2) ImmoWertV) sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Im Berichtsjahr 2013 wurde ein Kaufvertrag mit einem Flächenumsatz von 0,13 ha abgeschlossen.

5.5 Rohbauland

Rohbauland (§ 5 (3) ImmoWertV) sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Berichtsjahr 2013 wurden drei Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 3,1 ha und einem Geldumsatz von 3,7 Mio. € abgeschlossen. Bei den veräußerten Flächen handelt es sich um (Brutto-) Rohbauland. Für Rohbauland gewerblicher Bauflächen lagen keine Verträge vor.

6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

6.1 Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz der Kauffälle

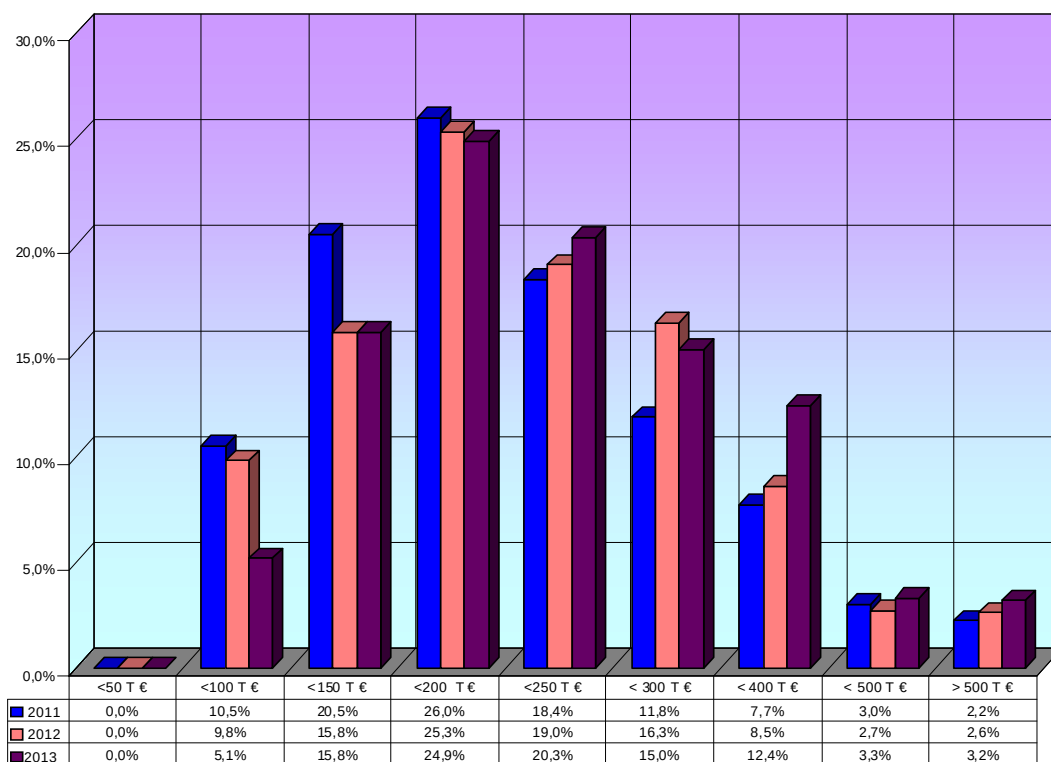
Der Umsatz ergibt sich nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wie folgt:

Art	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Ein- und Zweifamilienhäuser	987	1.011	61,0	59,6	217,0	239,7
Mehrfamilienhäuser	281	367	24,2	42,6	119,0	167,3
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	20	26	6,2	4,7	83,3	60,9
Gewerbe- und Industrieobjekte	33	45	16,9	31,3	24,0	119,1
Sonstige bebaute Grundstücke ¹⁾	27	15	0,8	9,1	1,7	10,6
Summe	1.348	1.464	109,1	147,3	445,0	597,6

¹⁾ Z. B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Gebäude für Freizeitgewerbe, landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Tankstellen

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1 Kauffälle



6.2.2 Durchschnittliche Kaufpreise

Die ausgewerteten Objekte befinden sich in mittleren und guten Wohnlagen (s. Ziffer 8.3.2), weisen einen mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard (s. Ziffer 8.3.1) sowie einen normalen Unterhaltungszustand auf und sind jeweils unterkellert. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind gesondert zu berechnen.

Unmittelbar aus den für die Teilmärkte ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche, Gesamtkaufpreis) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (bspw. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Sie sind nicht zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

Art Grundstücksgröße	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche m ²	Ø Wohnflä- che m ²	Ø Preis / m ² - Wohnfläche €	Gesamtkauf- preis €
freistehende Ein- und Zwei-Familienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ²	Neubau					
	1995 – 2011	14	501	171	2095	335.000
	1975 - 1994	13	578	147	1.780	255.000
	1950 – 1974	48	659	123	1.465	210.000
	vor 1950	19	602	157	1.420	210.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ²	Neubau	25	333	126	2.225	280.000
	1995 – 2011	37	312	132	1.910	255.000
	1975 - 1994	31	353	132	1.555	205.000
	1950 – 1974	75	380	114	1.430	165.000
	vor 1950	40	379	115	1.255	140.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ²	Neubau	2	222	118	2.140	250.000
	1995 – 2011	12	193	125	1.680	205.000
	1975 - 1994	26	218	130	1.530	195.000
	1950 – 1974	49	254	94	1.455	135.000
	vor 1950	18	233	98	1.515	150.000

Für Wohnflächen im Dachgeschoss, sowie für die Anrechnung von Balkonen, Loggien, Wintergärten etc. gibt es bei nicht preisgebundenem, frei finanziertem Wohnraum keine einschlägigen Vorschriften. Die Praxis orientiert sich hier üblicherweise an den Regeln, die für preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnraum bestehen (Wohnflächenverordnung von 2003). Abweichend davon fließen Dach- / Terrassen nicht als Wohnfläche in die Kaufpreisauswertung ein und werden daher hier nicht berücksichtigt. Die Grundflächen von Balkonen und Loggien werden in der Regel zu ¼ angerechnet.

6.3 Mehrfamilienhäuser / Bürogebäude

6.3.1 Ertragsfaktoren

In 2013 wurden 367 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 167 Mio. € veräußert. Für Büroimmobilien lag der Geldumsatz bei 61 Mio. € bei 26 Verträgen.

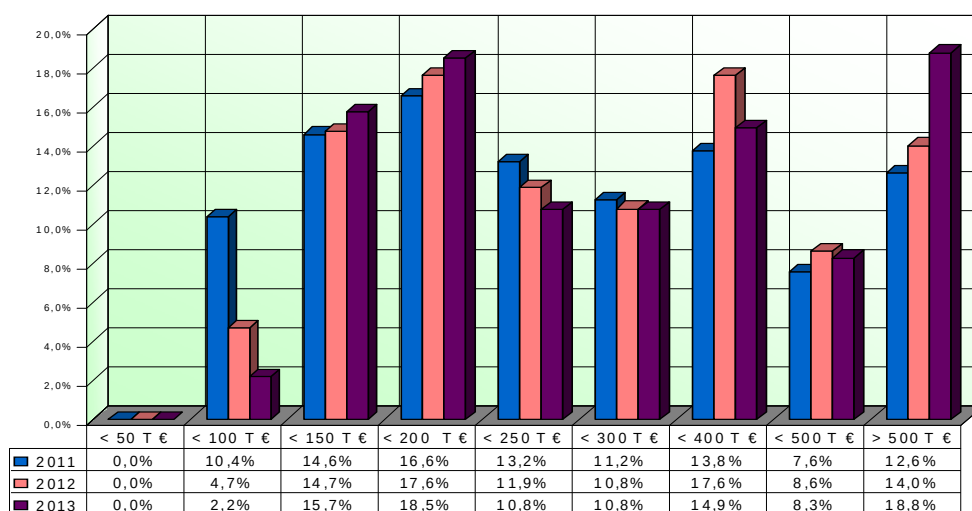
Sowohl Mehrfamilienhäuser - mit oder ohne gewerblichen Anteil - als auch Bürogebäude werden als Renditeobjekte gehandelt. Derartige Objekte lassen sich näherungsweise über Ertragsfaktoren, die auf dem Rohertrag (§ 18 ImmoWertV) basieren, beurteilen.

Aus den erzielten Kaufpreisen (Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahren, keine Neubauten) und dem erzielbaren Rohertrag nach dem *Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund* (Median) bzw. nach dem *Gewerbemietspiegel der IHK* ergeben sich für den Berichtszeitraum folgende Rohertragsfaktoren (auch das Mehrfache des Jahresrohertrages genannt):

Ertragsfaktoren							
Objektart	Anz. der Kauffälle	Jahresrohertragsfaktor			durchschnittliche(s)		
		unterer Bereich	getrimmtes *) Mittel	oberer Bereich	Wohn-/ Nutzfläche	Restnutzungsdauer	Baujahr
Mehrfamilienhäuser	132	9,2	10,5	11,7	938	30	1938
Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 % gewerblichem Anteil	11	9,7	10,4	11,3	722	29	1938
Bürogebäude	20	9,7	10,9	12,6	3689	36	1967

*) ein von Extremwerten bereinigter Mittelwert

6.3.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



7. WOHNUNGSEIGENTUM

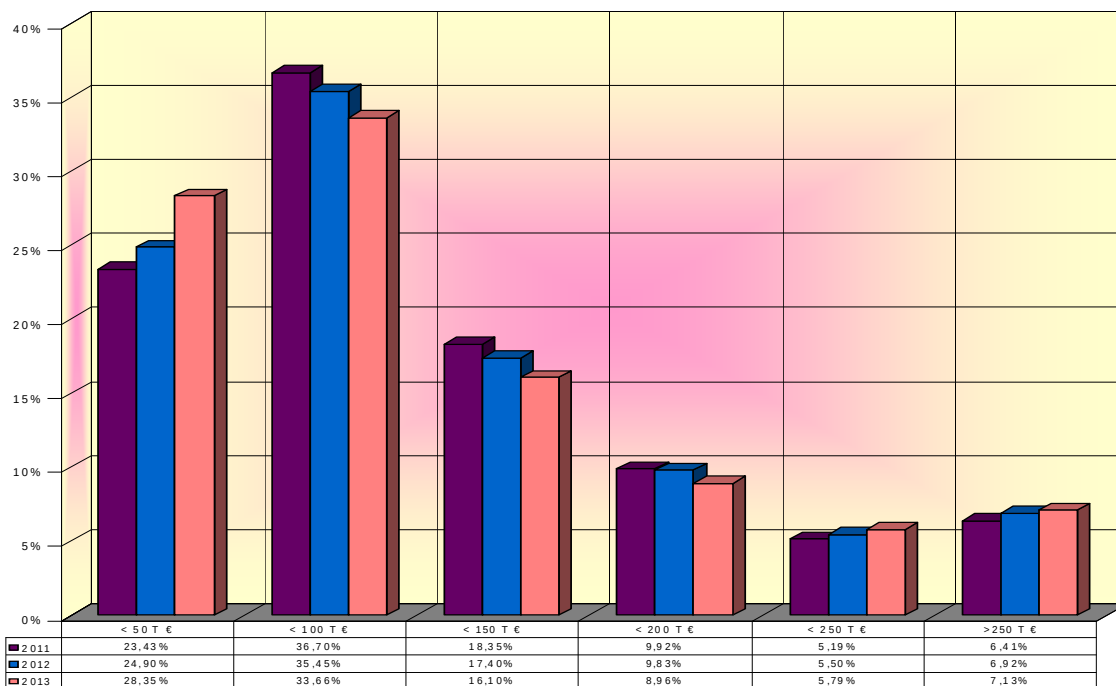
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Kauffälle

Der Umsatz ergibt sich nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wie folgt:

Art	Jahr	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz Mio. €	
		2012	2013	2012	2013
Wohnungseigentum		1.603	1.645	170,1	172,6
	Neubau	178	200	39,1	43,0
	Weiterverkäufe	1.306	1.429	113,0	127,1
	Erstverkäufe nach Umwandlung	119	16	18,0	2,5
Teileigentum		86	160	5,3	7,8

7.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe, Wiederverkäufe

Wohnflächen 60 m² bis 140 m², alle Wohnlagen und Ausstattungsklassen (s. Ziffer 8.3.1 u. 8.3.2)



7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Appartements und Eigentumswohnungen

Unmittelbar aus den für den Teilmarkt ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (bspw. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Sie sind nicht zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

	Anzahl	Erstverkäufe Baujahre 2012 - 2013*)	
		Mittelwert	(unterer- oberer Bereich)
		€/m ²	
Wohnungsgröße unter 40 m ²	0		
Wohnungsgröße 40 m ² bis 110 m ²	52	2.580	2.405 – 2.780
Wohnungsgröße über 110 m ²	20	2.870	2.747 – 2.921

	Wiederverkäufe Baujahre bis 2011 *) ohne Umwandlung				
	Baujahre	vor 1945	1946 - 1975	1976 - 1995	1996 - 2011
	Anzahl	Mittelwert (unterer- oberer Bereich)			
		€/m ²			
Wohnungsgröße unter 40 m ²	59	540 (289 – 583)	840 (588 – 895)	945 (714 – 1.190)	584 (261 – 773)
Wohnungsgröße 40 m ² bis 110 m ²	500	1.065 (694 – 1.412)	995 (786 – 1.181)	1.235 (1.000 – 1.444)	1.705 (1.576 – 1.866)
Wohnungsgröße über 110 m ²	60	1.845 (1.434 – 2.171)	1.485 (1.126 – 2.069)	1.290 (1.074 – 1.532)	1.675 (1.577 – 1.841)

*) je €/m² Wohnfläche, einschließlich Grundstücksanteil und „Sonstige Außenanlagen“, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung

Den in ROT dargestellten Angaben liegen weniger als 10 Verträge zugrunde.

7.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Für Garagen und Einstellplätze einschließlich Grundstücksanteil und sonstiger Außenanlagen wurden im Berichtsjahr folgende Kaufpreise erzielt:

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe € pro Garage / Stellplatz	Wiederverkäufe € pro Garage / Stellplatz		
		unterer Bereich	Median	oberer Bereich
Außengarage	12.700	4.500	6.000	8.000
Stellplatz in einer Tiefgarage	14.800	5.000	7.000	10.000
Stellplatz	4.200	1.000	2.000	3.500
Garage im Kellergeschoss	13.350	3.000	3.500	7.500

8. BODENRICHTWERTE UND IMMOBILIENRICHTWERTE

8.1 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte bezogen auf den Stichtag 01.01. jeden Jahres. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 BauGB in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Es werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB).

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen oder Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a - c BauGB (Naturschutz) enthalten.

Die Bodenrichtwerte werden in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen. Das Lagemerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche und die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Diese Merkmale werden in Dortmund ggf. alternativ zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben durch:

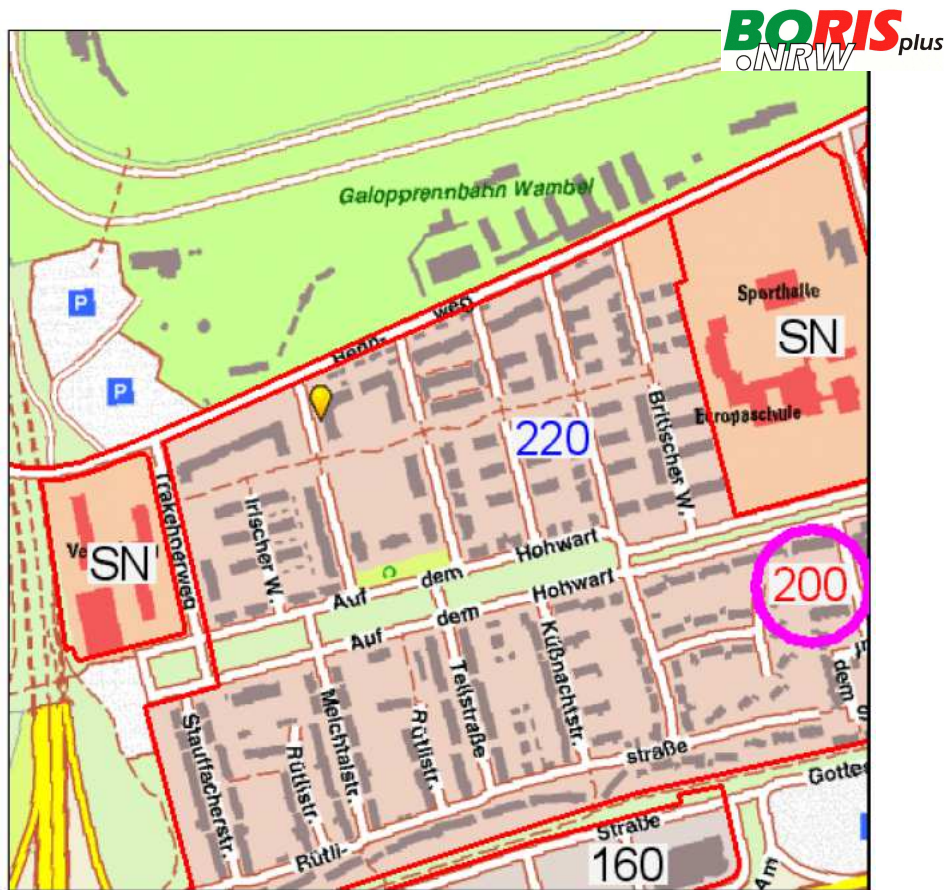
- Entwicklungszustand
- Nutzungsart
- Geschosszahl
- Fläche (m²) oder Baulandtiefe (m)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Abrechnungszustand

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

Nutzungsart und ergänzende Nutzung		Bodenrichtwert in €/m ²	
		Geschlosszahl / Fläche oder Baulandtiefe / GRZ	
Wohnbauflächen (Individuelle Wohnbebauung)¹	W	<u>240 €/m²</u>	
bebaute Grundstücke im Außenbereich	W (ASB)	<u>160 €/m²</u>	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	eh	I/II 600 m ²	I/II 600 m ²
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	dh, re	I/II 300 m ²	I/II 300 m ²
Reihenmittelhäuser	rm	I/II 200 m ²	I/II 200 m ²
Gemischt genutzten - und mehrgeschossiger Wohnungsbau / Wohnungseigentum¹		<u>180 €/m²</u>	
förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	SAN		
Wohnbaufläche	W	} IV 35 m	
Mischgebiet	MI		
Kerngebiet	MK		
Dorfgebiet	MD		
Gewerbliche Bauflächen		<u>100 €/m²</u>	
Gewerbegebiet	GE	} 0,8	
Industriegebiet	GI		
Sonstige Sondergebiete		<u>155 €/m²</u>	
§ 11 BauNVO für großflächige Handelsbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Hafengebiete, etc.	SO	II 0,8	
Fläche für die Land- und Forstwirtschaft	A	4,40 €/m ²	
Dauerkleingartenanlagen (KleinG)	LW	15 €/m ²	
	F	2,20 €/m ²	

¹ Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die auf Abweichungen von wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen beruhen, sind mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu beschreiben. Mehr- oder Minderausnutzungen können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten unter Verwendung der entsprechenden Umrechnungstabellen (s. Ziffer 9) berücksichtigt werden.

Kartenausschnitt



Die Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung erfasst und in €/m² im **B**oden**R**ichtwert**I**nformations**S**ystem des Landes NRW dargestellt. Dieses Informationssystem basiert auf bundesweit einheitlich festgelegten Standards der Geodateninfrastruktur.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erfolgt nach Beschlussfassung durch den örtlichen Gutachterausschuss bis zum 15. März 2014 durch das Geodatenzentrum NRW.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte mit Erläuterungen und Kartenausschnitt(en) können im Internet unter <http://www.BORISplus.nrw.de> kostenpflichtig abgerufen werden. Die Einsichtnahme im Internet und in der Geschäftsstelle ist gebührenfrei. Auf Antrag erstellt auch die Geschäftsstelle die Auskunft gegen Gebühr (s. Ziffer 12.1).

Hinweis:

Der **Bodenrichtwert** (§ 196 BauGB) ist **kein Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 Baugesetzbuch. Verkehrswerte (Marktwerte) eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 11.02.2014 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen, die der Erstellung und Veröffentlichung von landesweiten Bodenrichtwertübersichten dienen.

Die in der Übersicht genannten **typischen Bodenrichtwerte** beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind deshalb **für die Wertermittlung nicht geeignet**. Die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen.

Art	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
8.2.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 450 - 700 m²	440	235	185
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300 - 360 m²	440	235	185
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 180 - 220 m²	440	235	185
8.2.2 Baureife Grundstücke für den gemischt genutzten- und mehrgeschossigen Wohnungsbau¹			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse: III	390	260	155
8.2.3 Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung¹			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten)	90	60	15

¹ abgabefrei (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 BauGB und Ausgleichsbeträge nach § 135 a - c (Naturschutzbeiträge sind enthalten)).

8.3 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches "Normobjekt". Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Immobilienrichtwerte und Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV, sind eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln.

In Nordrhein-Westfalen werden Immobilienrichtwerte unmittelbar aus örtlichen Kaufpreisen als für folgende Teilmärkte ermittelt:

- Wohnungseigentum,
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Reihen- und Doppelhäuser,
- Mehrfamilienhäuser.

Sie beschränken sich auf Wiederverkäufe.

Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für das Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) oder ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Immobilienrichtwerte werden ohne Garagen und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke.

Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u. a.

Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Immobilienrichtwertgrundstücke oder von Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden.

8.3.1 Ausstattungsklassen

	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fenster	Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, teilw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse), Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse), Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung, Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraft-Heizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörper oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen

8.3.2 Wohnlagebeschreibung

Sehr gute Wohnlage

- Aufgelockerte Bebauung, ruhige Wohngegend, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit geringer Anzahl an Wohneinheiten
- Gute Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gepflegtes Straßenbild
- Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes ausschließlich Anliegerverkehr
- Gute öffentliche und private Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Behörden, etc.)

Gute Wohnlage

- Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Wohngegend, auch Wohnhäuser mit großer Anzahl an Wohneinheiten
- Grünflächen an Straßen bzw. in den Vorgärten, gepflegtes Straßenbild
- Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes überwiegend Anliegerverkehr, gute Parkmöglichkeiten
- Gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen

Mittlere Wohnlage

- Wohn- oder gemischte bauliche Nutzungen, auch mit großer Anzahl an Einheiten, dichte Bebauung
- Wenige Grünflächen, Straßenbild ohne Auffälligkeiten
- Höheres Verkehrsaufkommen, tlw. Durchgangsverkehr
- Ausreichende Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), ausreichender Parkraum
- Nahversorgung gewährleistet, andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar

Mäßige Wohnlage

- Wohnen in unmittelbarer Nähe zu Industrie- und Gewerbeanlagen
- Hohe Bebauungsdichte, starke Beeinträchtigungen durch wenig Licht, Luft und Sonne
- Kaum Frei- und Grünflächen, ungepflegtes Straßenbild
- Starkes Verkehrsaufkommen, viel Durchgangsverkehr
- Schlechte Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), wenig Parkraum
- Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung

Hinweis: Neben den genannten Wohnlagemerkmale können Immissionseinflüsse (**Lärm, Staub, Gerüche**) und das **Image** den Wert eines Wohnquartiers beeinflussen.

9. SONSTIGE ERFORDERLICHE DATEN (ABSCHNITT 2, IMMOWERTV)

Der Gutachterausschuss leitet im Weiteren die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze) auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge ab.

9.1.1 Indexreihen

9.1.2 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2010 = 100)

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV) bezogen auf die abgabenfreien Bodenrichtwerte (Stichtag 1.1.2010) wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt.

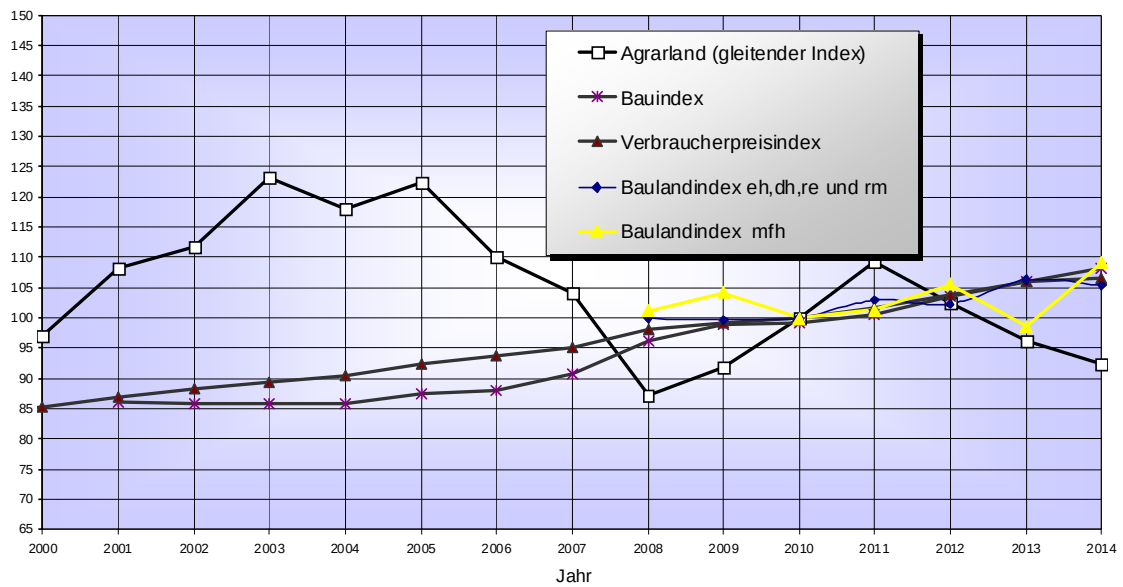
Jahr 01.01.	eh dh, re und rm Index	mfh Index
2008	99,9	101,2
2009	99,6	104,2
2010	100,0	100,0
2011	102,9	101,3
2012	102,3	105,6
2013	106,3	98,6
2014	105,4	109,1

Der Ermittlung der jeweiligen Veränderung zum Vorjahr wird der zum Zeitpunkt des Verkaufs aktuelle abgabenfreie Richtwert (01.01.2013) zugrunde gelegt.

Richtwert vom	eh, dh, re und rm mittlere Abweichung zum RW	mfh mittlere Abweichung zum RW
01.01.2013	+ 2,7	+ 5,0

9.1.3 Preisentwicklungen im Vergleich (2010 = 100)

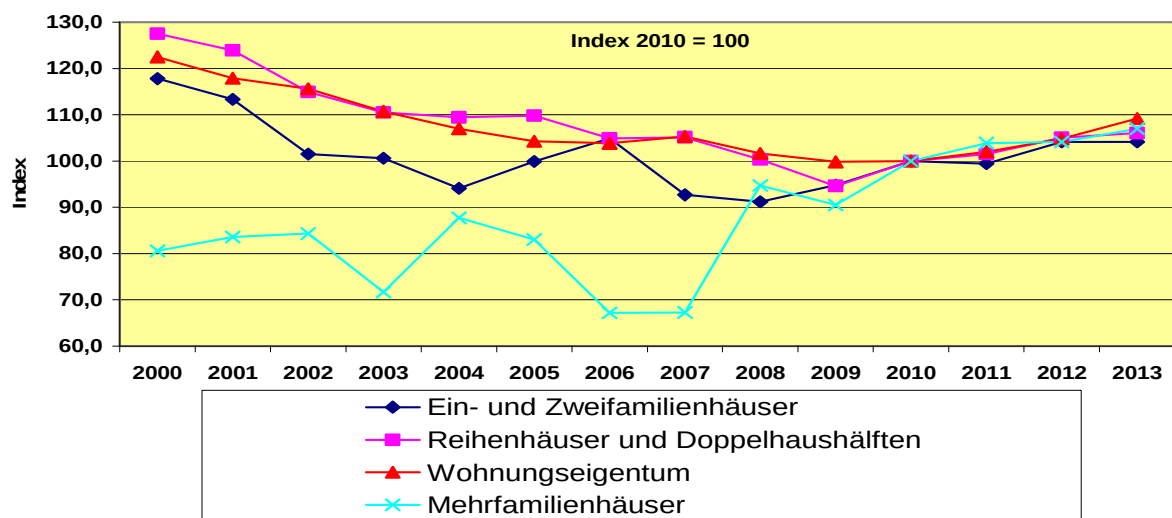
Die Indexreihen beziehen sich jeweils auf den 01.01. des angegebenen Jahres.



9.1.4 Preisindizes für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum (2010 = 100)

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche** des Gebäudes bzw. der Wohnung ohne Garagen und / oder Stellplätze.

Jahr des Kaufalles	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Wohnungseigentum	Mehrfamilienhäuser
2000	117,8	127,5	122,5	80,6
2001	113,3	123,9	117,9	83,6
2002	101,5	114,9	115,6	84,3
2003	100,6	110,5	110,7	71,7
2004	94,1	109,4	107,0	87,7
2005	99,9	109,8	104,3	83,0
2006	104,9	104,9	103,8	67,2
2007	92,7	105,1	105,3	67,3
2008	91,2	100,3	101,6	94,7
2009	94,8	94,6	99,8	90,5
2010	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	99,4	101,5	102,0	103,9
2012	104,1	105,0	104,8	104,1
2013	104,1	106,0	109,2	107,0



9.2 Unbebaute Grundstücke

9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

Für Grundstücke deren Fläche vom Richtwertgrundstück (600 / 300 / 200 m²) abweicht, ist der Bodenwert für den individuellen Wohnungsbau durch Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln. Soweit es sich bei dem Gesamtgrundstück nicht um „baureifes Land“ im Sinne von § 5 (4) ImmoWertV handelt, bei übertiefen / -breiten Grundstücken - gemessen an der Fläche des Richtwertgrundstücks (600 / 300 / 200 m²) – ist der wertmäßige Anteil des „hausnahen Gartenlandes“ mit 20 % des Wertes des Richtwertgrundstücks berücksichtigt. Liegt die Grundstücksgröße zwischen den Werten ist zu interpolieren.

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.350 / 825 / 475 m² ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert anzusetzen, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“ mit 11,80 €/m². Darüber hinaus bewirken Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl, Grundstücksfläche, Grundstücksgestalt in der Regel Abweichungen des Verkehrswertes (Marktwert - § 194 BauGB) vom Bodenrichtwert (§ 196 BauGB).

Bei Villengrundstücken ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstücksgröße maßgebend.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)		Doppelhaushälften, Reihendhäuser (dh, re)		Reihenmittelhäuser (rm)	
m ²	Faktor	m ²	Faktor	m ²	Faktor
1.350	0,60	825	0,51	475	0,55
1.250	0,64	775	0,54	425	0,61
1.150	0,69	725	0,57	390	0,65
1.075	0,72	675	0,61	370	0,68
1.025	0,75	625	0,65	350	0,70
975	0,77	575	0,71	330	0,73
925	0,80	525	0,75	310	0,77
875	0,84	475	0,81	290	0,81
825	0,88	435	0,86	270	0,85
775	0,92	405	0,91	250	0,90
725	0,97	375	0,97	230	0,97
700 - 450	1,00	360 - 300	1,00	220 - 180	1,00
400	1,05	270	1,05	160	1,05
350	1,10	240	1,10	140	1,10
300	1,15	210	1,15	120	1,15

Beispiel (freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus):			
Kaufpreisauswertung:		Wertermittlung:	
Grundstücksfläche	825 m ²	Grundstücksfläche	825 m ²
Grundstückskaufpreis	247.500 €	Bodenrichtwert	340 €/m ²
Auf das Richtwertgrundstück zurückgeführter Kaufpreisanteil	600 m ²	Umrechnungskoeffizient	0,88
Kaufpreis /m ²	300 €/m ²	Verkehrswert (Marktwert)	
247.500 € : 825 m ² : 0,88 =	<u>341 €/m²</u>	825 m ² x 340 €/m ² x 0,88 =	<u>246.840 €</u>

9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte und mehrgeschossige Gebäude

Weicht die Anzahl der Geschosse des Richtwertgrundstücks von der des zu bewertenden Grundstücks ab, können Zu- oder Abschläge nach der Schichtwertmethode (nach Schirmer) ermittelt werden.

Die Berechnung der Mehr- oder Minderausnutzung des Wertermittlungsobjektes gemessen an der dem Richtwertgrundstück zugeordneten Geschosszahl erfolgt mit Hilfe einer Wertigkeitssäule, in der die einzelnen Geschosse entsprechend ihrer wirtschaftlichen Bedeutung (z. B. im Verhältnis der jährlichen Mieterträge pro Geschoss) gewichtet werden. Der Quotient aus der Geschossgewichtssumme der tatsächlichen Vollgeschosse (b) und der Geschossgewichtssumme Anzahl der dem Bodenrichtwert zugeordneten Geschosszahl (a), multipliziert mit dem Bodenrichtwert ergibt den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks.

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Tiefe von mehr als 35 m ist der diese Tiefe übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, z.B. einer Nutzung als „private Grünfläche“ mit 11,80 €/m² anzusetzen.

Für **gemischt genutzte Grundstücke (M)** und **reine Mehrfamilienhäuser (W)** mit unterschiedlichen Erträgen in den einzelnen Geschossen ergeben sich folgende Wertigkeitssäulen:

M	Ge- schoss- gewicht (a)	Ge- schoss- gewicht (b)	W	Ge- schoss- gewicht (b)	Ge- schoss- gewicht (a)
5. OG	0,9				
4. OG	0,9	0,9			0,9
3. OG	0,9	0,9		0,9	0,9
2. OG	0,9	0,9		0,9	0,9
1. OG	1,0	1,0		1,0	1,0
EG	2,5	2,5		1,0	1,0
KG	0,3	0,3		0,1	0,1
Summe					
		6,5		3,9	
	7,4	Geschosssumme (a) sämtlicher dem Bodenrichtwert unterstellten Vollgeschosse			4,8
		Geschosssumme (b) tatsächliche Vollgeschosse			

Tabelle

M	Ge- schoss- zahl	Vergleichsobjekt				W	Ge- schoss- zahl	Vergleichsobjekt			
		III	IV	V	VI			II	III	IV	V
Richtwert- grundstück	III	1	1,19			Richtwert- grundstück	II	1	1,43		
	IV	0,84	1	1,16			III	0,7	1	1,30	
	V		0,86	1	1,14		IV		0,77	1	1,23
	VI			0,88	1		V			0,81	1

Beispiel: Bodenrichtwert Mischgebiet (M) VI 250 € / m²

Wertermittlungsobjekt Mischgebiet (M) V – geschossig bebaubar

$$\frac{\text{Geschosssgewichte (b)}}{\text{Geschosssgewichte (a)}} = \frac{6,5}{7,4} = 0,88 \times 250 \text{ € / m}^2 = \text{Bodenwert } 220 \text{ € / m}^2$$

9.2.3 Bauerwartungsland / Rohbauland 1995 bis 2013, ein Überblick

Die nachfolgende Darstellung reflektiert das Marktgeschehen in Dortmund für Bauerwartungsland nach § 5 (2) ImmoWertV und Rohbauland (§ 5 (3)) in den Jahren 1995 bis 2013 für Flächen > 1.000 m². Der Untersuchung liegen 117 Kaufpreise aus - künftigen - Wohngebieten zugrunde. Die prozentualen Angaben beziehen sich auf abgabenfreie Bodenrichtwerte.

Art	Kennzahlen				
Katalogisiert nach den verbindenden Eigenschaften	Anzahl der	Fläche	Prozentsatz		Standard-abweichung
Bauleitplanung, Verfahrensstand	Kauffälle	(m²)	%	%	
		Median rd.	von - bis	Median	%
Bauerwartungsland					
Flächennutzungsplan			18 - 33	21	5,5
Darstellung als Wohnbaufläche					
Bebauungsplan / VEP ¹ erforderlich					
Bebauungsplan / VEP	30	5.700	15 - 35	31	4,8
Aufstellungsbeschluss, Planung noch nicht konkret in allen Einzelheiten					
§ 34 BauGB			20 - 30	25	3,5
Hinterland einer bestehenden Bebauung, Erschließung durch Zuerwerb gesichert					
(Brutto-) Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP					
Erwerb vor Rechtskraft					
Wartezeit bis zur Rechtskraft 2 - 6 Jahre, private Bodenordnung notwendig			40 - 60	49	9,4
Bebauungsplan / VEP					
Erwerb nach Rechtskraft	81	4.900	50 - 75	61	14,1
private Bodenordnung notwendig					
Bebauungsplan / VEP			70 - 85	78	9,6
Zuwegung in Anliegereeigentum					
§ 34 BauGB			50 - 75	60	14,4
Hinterland einer bestehenden Bebauung, selbstständig entwickelbar					
(Netto-) Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP	6	7.324	90 - 95	95	3,9
Erschließung gesichert					

¹ Vorhaben- und Erschließungsplan nach Baugesetzbuch

9.2.4 Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Eine Grundstücksfläche, die dem Gebäude wirtschaftlich zuzuordnen ist, wird als Bauland mit den sich aus § 35 BauGB ergebenden Einschränkungen eingestuft. Folgendes Modell zur Ableitung des Wertes des Grund und Bodens mit der planungsrechtlichen Festsetzung als Fläche für die Land- und / oder Forstwirtschaft wurde angewandt.

Der Bodenwert eines solchen Grundstücks lässt sich ermitteln, indem die aus dem Bodenwert eines vergleichbaren in einem Wohngebiet liegenden Grundstücks abgeleitete (Boden-) Rente auf die Restnutzungsdauer der Bausubstanz kapitalisiert (d. h. den Endwert der Rente berechnet und ggf. diesen auf den Bewertungsstichtag diskontiert) und der Restwert (Wert der Fläche für die Land- und / oder Forstwirtschaft) addiert wird:

$$B_b = B_r + (B_u - B_r) * p_{\%} * V_n \quad ^1$$

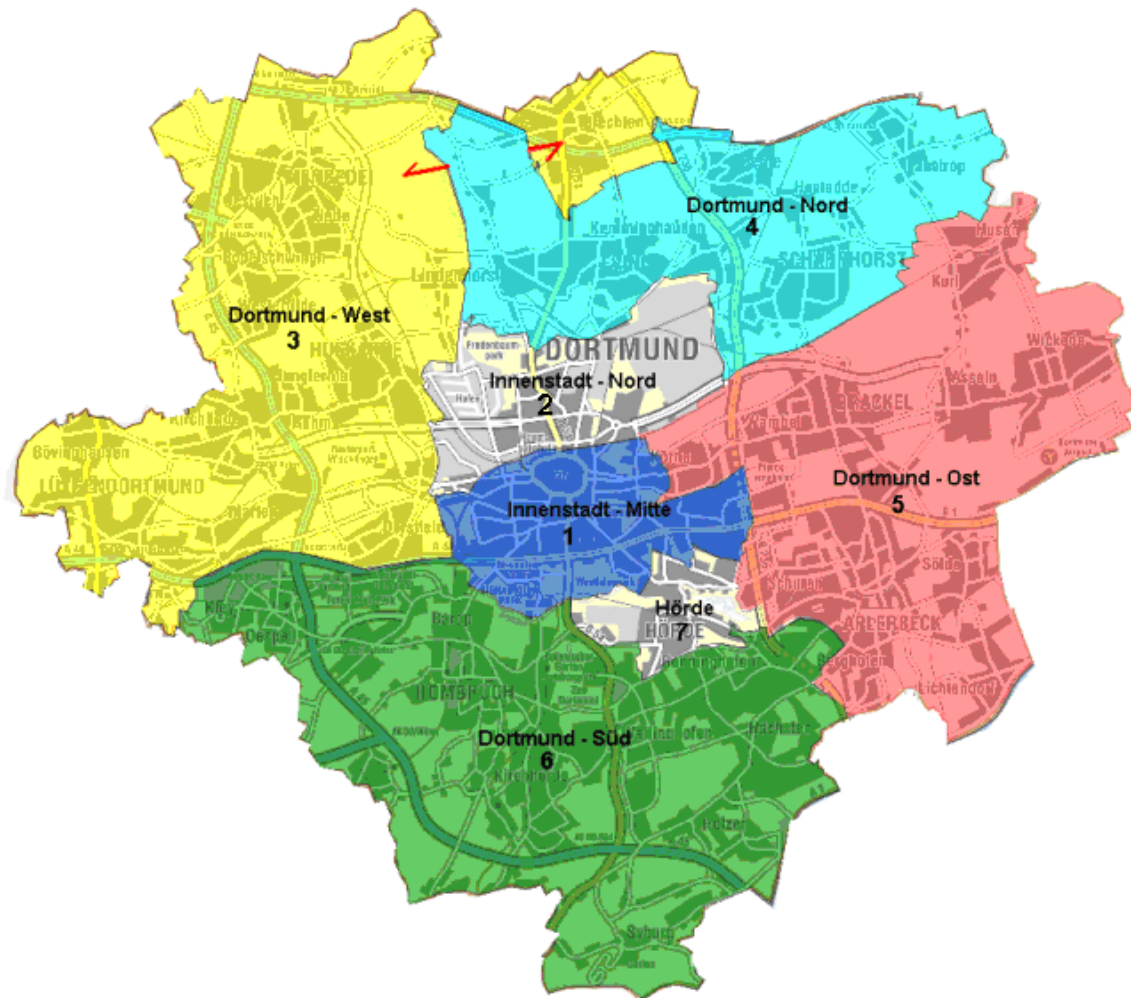
B_b	=	Bodenwert in Außenbereichslage	
B_u	=	Bodenwert in einem Wohngebiet	z.B. 235 €/m ²
		noch zu leistende Erschließungskosten	- 30 €/m ²
B_r	=	Bodenwert der verbleibenden Grundstücksqualität (Restwert)	z.B. 4,80 €/m ²
p	=	Liegenschaftszins	3 %
n	=	Restnutzungsdauer der Bausubstanz	50 Jahre
V	=	Barwertfaktor nach Anlage 1 ImmoWertV	25,73

Beispiel: $B_b = 4,80 \text{ €/m}^2 + (205 \text{ €/m}^2 - 4,80 \text{ €/m}^2) * 3 \% * 25,73 = \text{rd. } 160 \text{ €/m}^2$
--

¹ Die Formel wurde veröffentlicht in den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Nr. 4, Hannover, 32. Jahrgang, 4. Vierteljahr 1982, Seite 348 von Klaus-Jürgen Schmidt

9.3 Bebaute Grundstücke

Gebietseinteilung



Die Gebietseinteilung orientiert sich im Wesentlichen an den Stadtbezirksgrenzen:

		stat. Unterbezirke			
1	Innenstadt Mitte	001 – 004	011 – 022	071 – 072	081 – 092
2	Innenstadt Nord	023	041 – 043	051 – 054	061 – 062
3	Dortmund West	031 – 033	111 – 112	710	731 – 742
	Dorstfeld (031– 033), StBez.: Huckarde, Mengede,	760 – 960			
	StBez. Lütgendortmund ohne Oespel, Kley				
4	Dortmund Nord	121 – 140	210 – 232	251 – 270	
	StBez.: Eving, Scharnhorst				
5	Dortmund Ost	073	241 – 244	311 – 344	411 – 417
	StBez.: Brackel, Aplerbeck ohne Berghofen	431 – 452			
6	Dortmund Süd	421 – 423	511 – 542	551 – 570	671 – 682
	StBez. Hombruch; Oespel (750), Kley (720)	611 – 615	620 – 632	641 – 690	720 & 750
	StBez. Hörde ohne Hörde (531 – 535)				
7	Hörde	531 – 535			

9.3.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter wird wie folgt beschrieben.

Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors:

- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertrichtlinie - SW-RL)
- keine Gebäudebaujahrsklassen
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
- Baunebenkosten sind in den Werten der NHK 2010 enthalten
- keine Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor)
- Bezugsmaßstab ist die Brutto-Grundfläche
- Baupreisindex: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 = 100,0
- ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
- bei Modernisierungsmaßnahmen: Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 4 SW-RL)
- Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) nach Anlage 8 der WertR 2006, Abschreibung in v. H. des Herstellungswertes linear
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen als Zeitwert; Hausanschlüsse (Kanal-, Wasser-, Gas-, Stromanschluss) je 1.500 €; für Terrassen, Einfriedungen und Wegebefestigungen pauschal 2 % vom Zeitwert des Gebäudes, max. 10.000 €
- Nicht erfasste Bauteile bei der BGF-Berechnung: gesonderter Wertansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im vorläufigen Sachwert enthalten
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Grundstücksfläche: marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
- Bodenwert des zutreffenden Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kaufalles. (Bsp.: Bei einer Doppelhaushälfte mit einer Grundstücksgröße von 405 m² entspricht der Bodenwertanteil des Richtwertgrundstücks 300 m² (für dh), multipliziert mit dem Bodenrichtwert)
- keine Neubauten
- Anzahl der zugrundeliegenden Kaufverträge 2.271 vom 01.01.2009 bis 31.10.2013
- Objekte mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ≥ 20 Jahren
- einfacher bis gehobener Ausstattungsstandard; die Gebäudestandardkennzahl liegt zwischen 1,5 und 4,5 mit einem Median von 3
- Garagen, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Sachwertes gesondert zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale.

Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren. Extrapolationen sind nicht vorzunehmen. Den ROT dargestellten Werten liegt nur eine geringe Datenmenge zugrunde.

Sachwertfaktoren Gebiete 2 – 7

	Bebauung mit einem Doppelhaus, Reihenmittel oder Reihennendhaus					Bebauung mit einem freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus				
Gebiet (e)	1	2 4	3	5 7	6	1	2 4	3	5 7	6
Bestimmtheitsmaß		45 %	36 %	29 %	29 %		36 %	26 %	39 %	23 %
Sachwert bis	Zu- / Abschlüsse in %					Zu- / Abschlüsse in %				
100.000 €	In diesem Gebiet liegt keine Abhängigkeit vom Sachwert vor. Die Marktanpassung orientiert sich am Ursprungsbaujahr.	15	20	27	(42)	In diesem Gebiet liegt keine Abhängigkeit vom Sachwert vor. Die Marktanpassung orientiert sich am Ursprungsbaujahr.				
125.000 €		6	11	15	25		(9)	(-7)	(8)	(24)
150.000 €		-2	3	7	15		(-13)	(-9)	(6)	(13)
175.000 €		-10	-3	2	9		-21	-11	1	6
200.000 €		-19	-9	-2	4		-26	-14	-4	1
225.000 €		-28	-15	-5	1		-28	-16	-8	-2
250.000 €		-36	-20	-8	-2		-30	-18	-12	-5
275.000 €		-45	-25	-9	-4		-31	-20	-15	-8
300.000 €			(- 30)	(- 11)	-5		-33	-23	-17	-10
325.000 €			(- 34)	(-12)	-6		-33	-25	-19	-11
350.000 €				(-13)	-8		-34	-27	-21	-13
375.000 €					(- 8)		(- 35)	(- 30)	(- 22)	-14
400.000 €					(- 9)		(- 35)	(- 32)	(- 24)	-15
450.000 €					(- 10)		(- 36)	(- 37)	(- 26)	(- 17)
500.000 €					(- 12)		(- 36)	(- 41)	(- 28)	(- 18)
550.000 €										(- 19)

Bei einem vorläufigen Sachwert über 500.00 € bzw. 550.000 € können u.U. größere Abweichungen auftreten. Bei aneinander grenzenden Gebieten ist ggf. die Marktanpassung der Nachbarzone sachverständig in die Betrachtung einzubeziehen.

Sachwertfaktoren Gebiet 1

Im Gebiet 1 (Innenstadt – Mitte) ist die Marktanpassung des Sachwertes für den individuellen Wohnungsbau mit einem Bestimmtheitsmaß von rd. 46,3 % signifikant vom Ursprungsbaujahr abhängig. Zwischenwerte können interpoliert werden.

Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge
1910	91 %	1945	19 %	1980	-3 %
1915	73 %	1950	15 %	1985	-6 %
1920	59 %	1955	11 %	1990	-7 %
1925	48 %	1960	7 %	1995	-9 %
1930	39 %	1965	4 %	2000	-11 %
1935	31 %	1970	1 %		
1940	25 %	1975	-1 %		

Beispiel:

Objekt: Doppelhaushälfte mit Garage im Gebiet 1		Baujahr 1960	
Grundstücksgröße:	405 m ²	Bodenrichtwert zum 01.01.2014:	380 €/m ²
BGF	Kostenkennwert		
300 m ² x	700 €/m ²	=	210.000 €
besondere Bauteile	Dachgaube (2 m ² Ansichtsfläche)		4.000 €
Gebäudeherstellungskosten 2010	Index 2010 =	100	214.000 €
Gebäudeherstellungskosten	Index aktuell =	108,1	231.334 €
Restnutzungsdauer	40 Jahre	lineare	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Alterswertminderung	50,0% -115.667 €
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gasanschluss		Zeitwert	6.000 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen:	Terrasse, Einfriedung, Wegebefestigung		2.313 €
pauschal 2% von (	231.334 € - 115.667 €)		
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			123.980 €
Bodenwert des Richtwertgrundstücks	300 m ² x	380 €/m ² =	114.000 €
vorläufiger Sachwert			237.980 €
Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)			
Sachwertfaktor Gebiet 1 und Baujahr 1960:	7%		16.659 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert			254.639 €
Werteinfluss sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
Garage			4.000 €
Bodenwert der Restfläche	Differenz		26.049 €
405 m ² x 380 €/m ² x 0,91 (Faktor s. Seite 30)		140.049 €	
Bodenwert des Richtwertgrundstücks		<u>114.000 €</u>	
marktangepasster Sachwert		rd.	285.000 €

9.3.2 Liegenschaftszinssätze 2013, Übersicht über verschiedene Teilmärkte

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind in landesweiten Übersichten veröffentlicht und aus geeigneten Kauffällen abgeleitet worden. Sie bilden somit marktorientierte Zinssätze ab und gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauer (RND). Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben.

Der Rohertrag ist aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen *Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund* ermittelt worden. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 9.5 angegeben.

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz %	Anzahl der Fälle	Kennzahlen			
			Mittelwert und Standardabweichung			
			Ø Wohn- Nutzfläche m²	Ø Kaufpreis €/ m²	Ø Miete in €/ m²	Ø RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,0	460	80	1.345	5,63	50
Standardabweichung	1,6		31	605	0,88	16
Vermietetes Wohnungseigentum	3,9	88	71	1.135	5,96	46
Standardabweichung	2,1		16,4	428	1,17	14
Einfamilienhäuser, freistehend	2,8	80	163	1.685	5,88	43
Standardabweichung	1,1		47	460	0,43	13
Einfamilienhäuser, Rei- hen und Doppelhäuser	3,2	253	123	1.490	5,90	43
Standardabweichung	1,4		34,5	412	0,48	14
Zweifamilienhäuser	3,4	20	185	1.385	5,70	35
Standardabweichung	1,5		39	420	0,32	10
Dreifamilienhäuser	4,4	15	232	1059	5,7	31
Standardabweichung	1,2		59	445	0,72	6
Mehrfamilienhäuser	5,8	132	938	730	5,86	30
Standardabweichung	1,4		239	535	3,01	5
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,9	11	722	717	12,15	29
Standardabweichung	1,7		309	253	6,19	2

Übersicht der Liegenschaftszinssätze über einen längeren Zeitraum

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,8	3,8	3,4	4,0	4,2	4,5	4,0	3,5	3,0
Vermietetes Wohnungseigentum	4,5	4,3	4,2	4,7	5,5	5,2	4,2	3,9	3,9
Einfamilienhäuser	2,6	2,4	2,4	2,9	3,3	2,5	2,6	2,7	2,8
Dreifamilienhäuser	3,2	2,9	3,3	4,6	4,4	4,0	3,8	4,2	4,4
Mehrfamilienhäuser	5,6	5,2	5,1	5,3	5,5	5,6	5,7	5,5	5,8
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,2	6,6	7,7	6,2	6,8	6,9	6,8	6,7	6,9

Modellparameter für die Ableitung der Liegenschaftszinsen in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) veröffentlicht im Internet unter www.BORISplus.nrw.de :

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
- bei Modernisierungsmaßnahmen: Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 4 SW-RL)
- Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund
 - o Ausnahme: Ein-, Zweifamilienhäuser (inkl. Reihen- und Doppelhäuser)
 - Median der Ausstattungsklasse 1 der jeweiligen Baualtersklasse
 - keine Zu-/Abschläge wegen Wohnungsgröße und Lage
- Bewirtschaftungskosten s. Ziff. 9.5
 - o Ausnahme: Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Reihen- und Doppelhäuser)
 - konstant 20 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrags
 - o Wohnungseigentum
 - pauschaler Ansatz für Bewirtschaftungskosten von i. H. v. 30 %

9.3.3 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) für die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 17 ff ImmoWertV) modellartig gebietstypische Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet (Daten aus 2010 – 2013).

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzmodells:

- Grundlage ist der jeweils zum Kaufdatum gültige *Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund*
 - o der Median der Ausstattungsklasse 1 der jeweiligen Baualtersklasse
 - o keine Zu-/Abschläge wegen Wohnungsgröße und Lage
- Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) konstant 20 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrages, umlagefähige Betriebskosten (§ 19 (4) ImmoWertV) sind nicht zu berücksichtigen
- Verzinsung des Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kaufalles
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 80 Jahre
- Restnutzungsdauer bei eh, dh, re und rm ≥ 20 Jahre
- Zu-/Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV sind zu berücksichtigen (z. B. Nebengebäude)
- Unterkellert
- Baujahre von 1930 bis 2005

Bei Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäusern korreliert der Liegenschaftszinssatz mit der Restnutzungsdauer.

9.3.3.1 Liegenschaftszinssätze für Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser

Gebiete	Restnutzungsdauer									Lage s. Ziff. 8.3.2	Bestimmtheitsmaß in %
	20 - 30	35	40	45	50	55	60	65	70		
1	1,4	1,8	2,1	2,5	2,8	3,2	3,5	3,9	4,3	1	38,8
3	2,2	2,6	2,8	3,0	3,2	3,5	3,7	3,9	4,1	2 + 3	41,5
2 und 4	2,2	2,5	2,6	2,8	3,0	3,2	3,3	3,5	3,7	2	27,6
	2,6	2,9	3,1	3,3	3,5	3,7	4,0	4,2	4,4	3	43,4
5 und 7	2,0	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	3,3	3,5	3,7	2 + 3	30,2
6	1,8	2,1	2,2	2,4	2,6	2,7	2,9	3,0	3,2	1 + 2	27,7

9.3.3.2 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebiete	Liegenschaftszinssatz (%) getrimmter Mittelwert	Standardabweichung (%)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert)				
				unterer Bereich	oberer Bereich	Ø Wohn- fläche m²	Ø Kaufpreis	Ø RND
1	2,0	1,4	44	1,4	2,7	211	410.000	38
3	3,2	1,3	129	2,4	3,9	150	235.000	45
2 und 4	3,4	1,5	107	2,7	4,3	151	215.000	37
5 und 7	2,6	1,1	164	2,0	3,3	151	265.000	40
6	2,1	1,1	384	1,5	2,8	175	360.000	40

9.3.4 Liegenschaftszinssätze 2010 bis 2013 für Mehrfamilienhäuser

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind aus geeigneten Kauffällen abgeleitet und somit marktorientierte Zinssätze. Sie gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten (s. Ziff. 9.5) und der Restnutzungsdauer; Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben. Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund marktüblicher Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund.

Gebiete	Liegenschafts- zinssatz	Miete (€/m²)	Wohnfläche (m²)	Restnutz- ungsdauer	Kaufpreis Tsd (€)	Standardab- weichung	Anzahl der Fälle
	getrimmtes Mittel					% Punkte	
	unterer - oberer Bereich						
1	5,3%	6,02	476	32	413	1,2	146
	4,6% - 5,9%	5,22 - 6,75	361 - 625	30 - 35	285 - 542		
2	6,0%	5,00	441	27	254	1,2	149
	5,4% - 6,7%	4,46 - 5,77	335 - 577	25 - 30	178 - 348		
3	5,6%	5,37	327	29	236	0,9	108
	5,2% - 6,0%	4,86 - 5,88	251 - 432	25 - 31	170 - 320		
4	5,4%	5,45	309	31	225	1,1	47
	4,7% - 6,0%	4,81 - 6,01	236 - 387	30 - 35	175 - 302		
5	5,3%	5,71	380	35	322	1,3	21
	4,7% - 5,8%	5,21 - 6,23	274 - 468	30 - 40	240 - 446		
6	5,1%	6,01	380	38	356	1,2	40
	4,3% - 5,7%	5,07 - 6,84	295 - 445	30 - 45	245 - 520		
7	4,9%	5,12	362	29	250	0,5	18
	4,7% - 5,0%	4,71 - 5,53	262 - 447	25 - 30	157 - 345		
Mittel	5,6%						529

9.3.5 Liegenschaftszinssätze 2007 bis 2013 in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind aus geeigneten Kauffällen abgeleitet und somit marktorientierte Zinssätze. Sie gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer; Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben. Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten in Anlehnung an den jeweils zum Kaufzeitpunkt vorliegenden Gewerbemietpreis der IHK Dortmund.

Objekte		Anzahl der Kauffälle	Liegenschaftszins		Restnutzungsdauer	
			Spanne	Standard - abweichung	Spanne	Standard - abweichung
			Median		Median	
			in %	% Punkte	Jahre	% Punkte
Innenstadt Geschäftsgrund- stücke	1a-Lage	45	2,8 - 5,1	0,9	25 - 30	2,7
			4,1		30	
	1b-Lage		4,8 - 8,3	1,4	25 - 30	2,6
			6,2		30	
	Nebenlage		3,2 - 10,1	1,5	20 - 55	8,9
			7,1		30	
	außerhalb des Wallringes, eine Bautiefe		4,9 - 9,0	1,1	20 - 50	8,1
			6,6		30	
Gewerbegebiete		67	1,6 - 12,4	2,0	10 - 80	18,0
			7,0		35	
Sondergebiete		12	3,5 - 13,7	2,5	25 - 75	16,0
			5,5		52	
Unterscheidung nach Nutzung						
Mischnutzungen	mit einem gewerblichen Anteil von 21-50 % des Rohertrages	358	2 - 14,5	1,7	10 - 52	8,0
			6,6		30	
	mit einem gewerblichen Anteil über 50 % des Rohertrages		4,4 - 13,0	1,9	10 - 65	11,2
			7,2		30	
Büro- und Geschäftshäuser			1,6 - 20,7	2,8	10 - 80	15,5
			6,4		30	
Warenlager, Parkhäuser, Garagen, Werkstätten, Fabrikgebäude			2,3 - 24,6	3,3	10 - 58	17,5
			7		25	

Als **1a-Lage** definiert wird ein gewachsenes Hauptgeschäftszentrum als Teil der Fußgängerzone mit höchster Passantenfrequenz sowie umsatzstarkem Einzelhandel nationaler, internationaler und örtlicher Art mit hohem Filialisierungsgrad / Branchenmix. Spitzenmieten werden erzielt. Strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden.

1b-Lagen befinden sich im Zentrum und schließen sich an die 1a-Lage an, werden jedoch weniger stark frequentiert. Spitzenmieten werden nicht erreicht. Leerstände sind nur kurzzeitig vorhanden.

Nebenlagen befinden sich in der Zentrumsperipherie und schließen sich an die 1b-Lage an mit vergleichsweise geringer Passantenfrequentierung. Es handelt sich hier um eine Rand- und Streulage mit erhöhter Fluktuation und Leerstandsrisiko.

9.3.6 Ertragsfaktoren 2010 bis 2013 für Mehrfamilienhäuser

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der (Roh-) Ertragsfaktor (§ 13 ImmoWertV) dienen.

Die nachfolgenden Faktoren sind aus dem Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV) abgeleitet. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Ausgewertet wurden nur Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahren.

Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des gültigen *Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund*. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 9.5 angegeben.

Gebiete	Rohertrags- faktor getrim. Mittel	unterer Bereich	oberer Bereich	Standardab- weichung	Anzahl der Fälle
1	11,7	10,6	13,0	2,2	146
2	9,2	8,3	10,0	1,5	149
3	11,0	9,9	12,5	2,3	108
4	11,4	10,0	12,7	2,3	47
5	12,1	11,1	13,5	2,1	21
6	12,9	11,1	14,8	3,3	40
7	11,3	10,3	12,0	1,9	18
Mittel	10,9				529

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Liegenschaftszinssätze von vermieteten Objekten

In die Auswertung sind aus den letzten Jahren (2008 – 2013) 464 Mietangaben von verkauften Eigentumswohnungen eingegangen. Bei der Berechnung wurden die marktüblich erzielbaren Mieten und 30 % als Bewirtschaftungskosten zu Grunde gelegt.

Mietspanne 3,16 €/m² bis 12,44 €/m²

mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung) 5,55 €/m²

mittlerer Liegenschaftszinssatz 3,1 %

mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung) 6,38 €/m²

mittlerer Liegenschaftszinssatz 3,1 %

Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz	≤ 2 %	2 - 3 %	3 - 4 %	4 - 5 %	5 - 6 %	6 - 7 %	> 7 %
prozentuale Verteilung	14,7	19,0	23,6	15,6	11,5	5,8	9,8

9.4.2 Tabelle der Liegenschaftszinssätze

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze (LZ) sind aus geeigneten Kauffällen abgeleitet und somit marktorientierte Zinssätze. Sie gelten für typisches Wohnungseigentum bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, pauschaler Bewirtschaftungskosten von 30 % und der jeweiligen Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben. Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des gültigen *Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund*. Ausgewertet wurde nur Wohnungseigentum mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahren.

Gebiete	Lageklasse	Miete €/m ² Ausstattung	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	Bestimmtheitsmaß
1 6	1	normal LZ in %			2,8	3,3	3,8	4,2	4,7	5,2	81,8 %
	3	normal LZ in %	1,8	2,4	3,0	3,6	4,1	4,7	5,3	5,9	41,6 %
	1 - 3	gehoben LZ in %	1,4	1,6	1,8	2,1	2,3	2,6	2,8	2,1	48,2 %
2 3 4 5 7	3	normal LZ in %	2,2	2,7	3,2	3,8	4,3	4,8	5,3	5,8	41,5 %

9.5 Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2014

Die nachfolgend angegebenen Werte der Verwaltungskosten (§26 II. Berechnungsverordnung), der Instandhaltungskosten (§28 II. BV) und des Mietausfallwagnisses (§29 II. BV) geben die jährlichen Bewirtschaftungskosten für den örtlichen Markt hinreichend genau wieder.

Verwaltungskosten (§ 26 II. BV)

279,35 €	je Wohnung jährlich, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
36,43 €	für Garagen oder ähnliche Einstellplätze
334,00 €	je Wohnungseigentum

Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV)

	bezugsfertig
8,62 €/m ²	weniger als 22 Jahre zurückliegend
10,93 €/m ²	mindestens 22 Jahre zurückliegend
13,97 €/m ²	mindestens 32 Jahre zurückliegend
82,60 €	Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr

Zu- und Abschläge:

- 0,24 €/m ²	jährlich je m ² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Heizkostenverordnung
- 1,28 €/m ²	jährlich je m ² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung trägt
+ 1,22 €/m ²	jährlich je m ² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist
+ 10,32 €/m ²	jährlich je m ² Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt

Mietausfallwagnis

nach § 29 (2) II. BV. Als Erfahrungssätze können angesetzt werden:

2%	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
4 %	der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken

9.6 Erbbaurecht

Die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72, ber. 122) ist inhaltlich unverändert mit Wirkung vom 30.11.2007 im Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) aufgegangen.

Nach § 1(1) ErbbauRG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

9.6.1 Umsätze

Für die verschiedenen Grundstücksarten werden in den Verträgen frei ausgehandelte Erbbauzinssätze vereinbart.

Im Einzelnen wurden folgende Daten ermittelt:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz	Erbbauzinssatz	Zugeordneter abgabenfreier Bodenrichtwert
individueller Wohnungsbau	5	4.496 m ²	2,1 %	240 €/m ²

9.6.2 Erbbaugrundstück, Marktanpassungsfaktoren

Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Gemäß Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) Ziffer 4.3.3.2.1 liegt die unterste Wertgrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Marktanpassungsfaktor beträgt in diesem Fall 1. Die Obergrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim unbelasteten Bodenwert. Je nach Marktlage kann der Marktanpassungsfaktor demnach auch ein Vielfaches von 1 betragen.

Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z. B. eine fehlende Wertsicherungsklausel, ein Ausschluss einer Anpassung oder wirtschaftliche Vorteile, die sich für den Erbbauberechtigten ergeben, wenn er das Eigentum am Grundstück erlangt) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

Es liegen für Dortmund keine statistisch ausreichend gesicherten Ergebnisse zur Veröffentlichung eines Marktanpassungsfaktors für Erbbaugrundstücke vor.

9.6.3 Erbbaurecht, Marktanpassungsfaktoren

In den Jahren 2008 bis 2013 hat der Gutachterausschuss 224 Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. Etwa 44 % der Erbbaurechtsverträge wurden in den Jahren 1950 bis 1970, rd. 25 % in dem Zeitraum 1971 bis 1990 und rd. 31 % von 1990 bis 2010 abgeschlossen. Den Kaufpreisen wurde der „finanzmathematische Wert“ nach der WertR 2006 in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie und den NHK 2010 gegenübergestellt. Grundsätzlich wurde von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Diese Faktoren werden als Quotient von gezahlten Kaufpreisen und ermitteltem finanzmathematischen Wert berechnet.

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis : Finanzmathematischer Wert

Bei der Wertermittlung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses
- der Zeitpunkt der letzten Neufestsetzung des Erbbauzinses
- seine Anpassungsmöglichkeiten
- die Restlaufzeit des Erbbaurechts
- einer bei Zeitablauf zu zahlenden Entschädigung
- Kapitalisierung i. d. R. mit dem Liegenschaftszinssatz oder mit dem für die Region üblichen Erbbauzins
- der abgabenfreie rentierliche Bodenwert

Der finanzmathematische Wert wird wie folgt ermittelt (**Beispiel Anlage 12 der WertR 2006**)

a) Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Verzinsung des Bodenwertes bei Neuabschluss des Erbbauvertrages	1.800 €
Bodenwert	60.000 €
Liegenschaftszins	3 %
Vertraglich und gesetzlicher Erbbauzins	- 749 €
(Erbbauzinsersparnis)	1.051 €
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3 %	25,73
Bodenwertanteil am Erbbaurecht (1.051 x 25,73)	rd. 27.000 €

b) Sachwert des Gebäudes (Gebäudewertanteil) 100.000 €

c) Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (a + b) 127.000 €

d) ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte z.B. 1,1 139.700 €

e) Zu-/Abschläge wegen sonstiger vertraglicher Vereinbarungen 0 €

Verkehrswert des Erbbaurechts 140.000 €

9.6.3.1 Gebäudeart: Reihemittelhaus

Erbbaurechte welche mit Reihemittelhäusern (Gebiet 1 – 7, Ziff. 9.3) bebaut sind, wurden folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt:

Finanzmathematischer Wert in €	50.000	60.000	70.000	80.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000	250.000	270.000	Bestimmtheitsmaß in %
Faktor	2,17	1,87	1,68	1,54	1,44	1,29	1,19	1,12	1,06	1,01	0,97	0,94	0,91	0,89	62,0
VW-Wert in €	108.400	112.400	117.700	123.500	129.600	142.200	154.800	167.300	179.700	191.900	203.900	215.800	227.500	239.100	

Eine lineare Interpolation ist möglich. Extrapolationen sind nicht vorzunehmen.

9.6.3.2 Gebäudeart: Reihenendhaus und Doppelhaushälfte

Erbbaurechte welche mit Reihenend- und Doppelhaushälften (Gebiet 1 – 7, Ziff. 9.3) bebaut sind, wurden folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt:

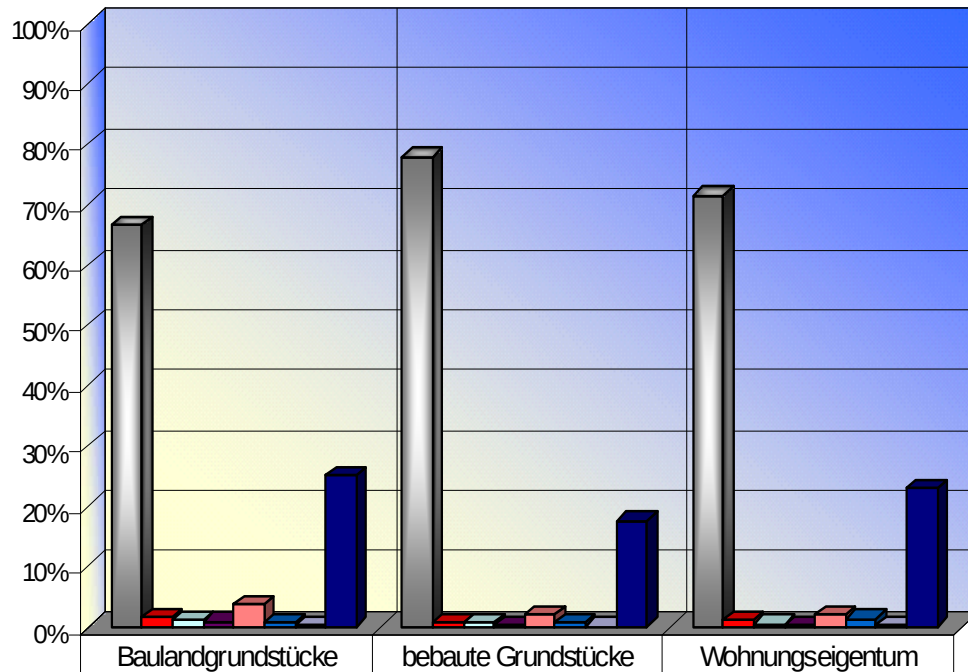
Finanzmathematischer Wert in €	70.000	80.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000	250.000	270.000	290.000	310.000	330.000	Bestimmtheitsmaß in %	Gebiete (Ziff. 9.3)
Faktor				1,54	1,40	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,81	47,2	1 und 6 (nur Lageklasse 1)
VW-Wert				168.900	181.700	193.200	203.800	213.500	222.600	231.000	238.900	246.400	253.500	260.200	266.600		
Faktor	1,40	1,35	1,30	1,21	1,14	1,08	1,02	0,97	0,93	0,88	0,84	0,84				51,1	3 und 4
VW-Wert	97.900	107.700	116.800	133.600	148.600	162.000	174.000	184.900	194.600	203.300	211.100	218.100					
Faktor	1,40	1,32	1,25	1,16	1,10	1,06	1,03	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94				43,4	1 und 6 (ohne Lageklasse 1); 5;7
VW-Wert	98.200	105.400	112.800	127.900	143.300	158.800	174.400	190.100	205.800	221.600	237.400	253.300					

Eine lineare Interpolation ist möglich. Extrapolationen sind nicht vorzunehmen.

10. REGIONALE VERGLEICHE

10.1 Herkunft der Immobilienkäufer

Mehr als 70 % der Käufer von Immobilien in Dortmund wohnten auch vor dem Kauf bereits in Dortmund.



	Baulandgrundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungseigentum
Dortmund	66,57%	77,98%	71,42%
Lünen	1,53%	0,70%	1,07%
Castrop Rauxel	1,23%	0,81%	0,60%
Herne	0,92%	0,21%	0,23%
Bochum	3,68%	1,93%	2,09%
Unna	0,61%	0,75%	1,30%
Hamm	0,31%	0,00%	0,37%
übriges Bundesgebiet	25,15%	17,62%	22,92%

11. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

11.1 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2013

Stand: 1. Januar 2013

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e.V. – Eigentümerschutz-Gemeinschaft, Elisabethstraße 4, 44319 Dortmund,
- DMB Deutscher Mieterbund Dortmund Mieter und Pächter e.V. , Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstraße 4, 44135 Dortmund,
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Am Schallacker 23, 44263 Dortmund sowie
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Straße 24-26, 44141 Dortmund und der
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Gutachterausschusses durchgeführt wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und gemäß § 558d Abs. 2 BGB nach zwei Jahren mit Hilfe einer Stichprobe (Nacherhebung) an die Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel und die Anpassung wurden von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Ausgenommen davon sind die mit einem * gekennzeichneten Tabellenfelder.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

1 Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2013. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich, getrennt nach Baualters-, Modernisierungs- und Ausstattungsklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 55,01 bis 110,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für

kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 4.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 140 m².

2 Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Grundmiete (Nettokaltmiete). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilinklusive/Inklusive) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende Betriebskostensätze herangezogen. Korrekturen waren nur bei Wohnungen aus dem Bestand privater Eigentümer erforderlich.

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,29
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,20
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,21
Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
bis 1949	0,12
1950 - 1959	0,19
1960 - 1969	0,25
1970 - 1979	0,24
1980 - 1989	0,32
ab 1990	0,36

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass die Kosten für Schönheitsreparaturen in der Regel auf die Mieter übertragen wurden. Es konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden, wenn der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen übernommen hat.

3 Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

3.1 Ausstattungsklassen

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen ist zunächst die Grundausrüstung der Wohnung (Heizung, Bad, WC) entscheidend. Wohnungen der Ausstattungsklassen 1 bis 3 sind abgeschlossene Wohnungen, die mit Zentral-/Etagenheizung, Bad mit Wanne oder Dusche, WC und Isolierverglasungen ausgestattet sind und ohne Oberböden bzw. mit Kunststoffbelag (z.B. PVC-Boden) vermietet werden. Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen 1 und 2 ist erforderlich, dass die Wohnung darüber hinaus über bestimmte Sonderausstattungsmerkmale verfügt. **Grund- und Sonderausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.**

Die Sonderausstattungsmerkmale sind wie folgt zu werten:

Sonderausstattungsmerkmale	Punktzahl
Balkon (kein Austritt) oder Loggia	6
Terrasse oder Dachterrasse	14
Badezimmer mit Badewanne <u>und</u> separater Dusche	9
Gäste-WC	9
Vermietung mit Oberböden in der überwiegenden Anzahl der Aufenthaltsräume der Wohnung (Wohn- und Schlafräume) Eine Vermietung mit Oberböden schließt die folgenden Fußbodenbeläge ein: Teppich, Laminat, Kork, aufgearbeitete Hobeldielen, Parkett, Keramikfliesen, Naturstein. Entscheidend ist, dass die Fußbodenbeläge in der überwiegenden Anzahl der Wohn- und Schlafräume verlegt sind.	
• Baujahr des Gebäudes vor 1970	23
• Baujahr des Gebäudes 1970 und später	18
Art der Verglasung an sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) • Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719)	8
Kein fließendes Warmwasser in der Küche Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. festinstallierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.	-13
Einen oder mehrere „gefangene“ Räume (Räume, die nur direkt über vorgelagerte Wohnräume zu erreichen sind)	- 6

Die Summe der Punktzahl bestimmt die Einordnung in die Ausstattungsklasse.

3.1.1 Ausstattungsklasse 1

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 1 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale mindestens 30 Punkte erreichen.

3.1.2 Ausstattungsklasse 2

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 2 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale 1 bis 29 Punkte erreichen.

3.1.3 Ausstattungsklasse 3

Für die Sonderausstattung werden nur 0 Punkte bzw. Punkte im Negativbereich erreicht.

3.1.4 Ausstattungsklasse 4 bis Baujahr 1969

Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen, Bad mit Wanne oder Dusche, WC.

3.1.5 Ausstattungsklasse 5 bis Baujahr 1950

Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen,

- WC in der Wohnung, aber ohne Bad, oder
- mit Bad, aber ohne WC, oder
- ohne Bad und ohne WC.

Bei folgenden Merkmalen konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden: Einfachverglasung, Wärmeschutzverglasung/höherwertige Wärmeschutzverglasung, Rollläden an allen Fenstern, Grünfläche zur allgemeinen Nutzung, Gegensprechanlage, Keller- oder Mansardenraum, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Anzahl der Geschosse.

3.2 Baualters- und Modernisierungsklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund 8 Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich.

Für Wohnungen, die bis zum 31.12.1977 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, werden gesonderte Klassen ausgewiesen. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung. Erreichen die Modernisierungen nach nachfolgender Tabelle eine Zahl von 15 Punkten und mehr, erfolgt die Einordnung in die Spalte „modernisiert“ des ursprünglichen Baualters. **Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.**

Die Modernisierungsmaßnahmen sind wie folgt zu werten:

Modernisierungsmaßnahmen	Punktzahl
Modernisierungsmaßnahmen, die in den Jahren 1980 bis 1989 durchgeführt wurden	5
Modernisierungsmaßnahmen, die in den Jahren 1990 bis 1999 durchgeführt wurden	7
Modernisierungsmaßnahmen, die ab 2000 durchgeführt wurden	8

Mit Punkten belegt werden Modernisierungen aus den folgenden Modernisierungsgruppen:

- a) Erstmaliger Heizungseinbau, Erneuerung der gesamten Heizungsanlage oder Austausch des Heizkessels,
- b) Erstmaliger Bad- oder Duscheinbau oder Baderneuerung (Neuverfließung und Austausch der Sanitärobjekte),
- c) Wärmedämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke,
- d) Wärmedämmung der Kellerdecke,
- e) Wärmedämmung aller Außenwände,
- f) Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) sowie
- g) Einbau einer Trittschalldämmung.

4 Zu- und Abschläge

4.1 Wohnungsgröße

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 140 m². Die in der Mietspiegeltabelle 2013 ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55,01 bis 110,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	bis 35,00 m ²	35,01 bis 55,00 m ²	über 110,00 m ²	Appartements
Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche	+ 0,55 €	+ 0,32 €	- 0,16 €	+ 0,88 €

Appartements sind abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit Kochnische, Bad oder Dusche sowie WC mit einer maximalen Wohnfläche von 50,00 m². Der Zuschlag für Appartements ist **nicht** mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 55,00 m² kombinierbar.

4.2 Wohnumfeld

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergibt sich folgender Abschlag:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A). Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/laerm für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.	- 0,12 €

4.3 Sonstige Abschläge

Grund	Abschlag je m ² Wohnfläche
Mietverhältnisse, in denen der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt	- 0,10 €
Wohnungen, die mit Fernwärme beheizt werden (Fernheizung)	- 0,26 €
Wohnungen, die mit Nachtstromspeicherheizungen ausgestattet sind	- 0,06 €

Zu- und Abschläge konnten für die Ausstattungsklasse 5 nicht untersucht werden und sind daher nicht anwendbar.

5 Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2014.

6 Anwendung der Mietspiegeltabelle

Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren (z.B. barrierefrei erreichbare oder insgesamt barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnungen) bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- lagebedingte Unterschiede.

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (Median) der Mietspannen ausgewiesen. Der Median ist der Wert, der in der Mitte aller der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen.

Mietspiegeltabelle 2013

Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8
Baualters- u. Modernisierungs-kategorie	bis 1929	Bis 1929 modernisiert 15 und mehr Punkte	1930 bis 1969	1930 bis 1969 modernisiert 15 und mehr Punkte	1970 bis 1977	1970 bis 1977 modernisiert 15 und mehr Punkte	1978 bis 1994	1995 bis 2007
Ausstattungs-kategorie 1 30 und mehr Punkte		4,64 – 6,56 5,45	4,07 – 5,77 5,56	4,78 – 6,73 5,81	5,27 – 6,20 5,67	5,11 – 7,36 5,88	5,16 – 7,17 5,94	6,23 – 7,46 6,98
Ausstattungs-kategorie 2 1 bis 29 Punkte	3,86 – 5,10 4,61	4,25 – 5,73 4,98	4,04 – 5,29 4,56	4,15 – 5,69 4,91	4,17 – 5,70 4,91	4,73 – 5,31 4,82	5,06 – 6,71 5,87	5,90 – 7,51 6,48
Ausstattungs-kategorie 3 bis 0 Punkte	3,47 – 4,90 4,25	3,99 – 5,17 4,69	4,14 – 4,90 4,58	4,12 – 5,19 4,62	4,17 – 5,15 4,18	4,71 – 5,62 4,88	4,56 – 6,23 5,23	6,02 – 7,25 6,23

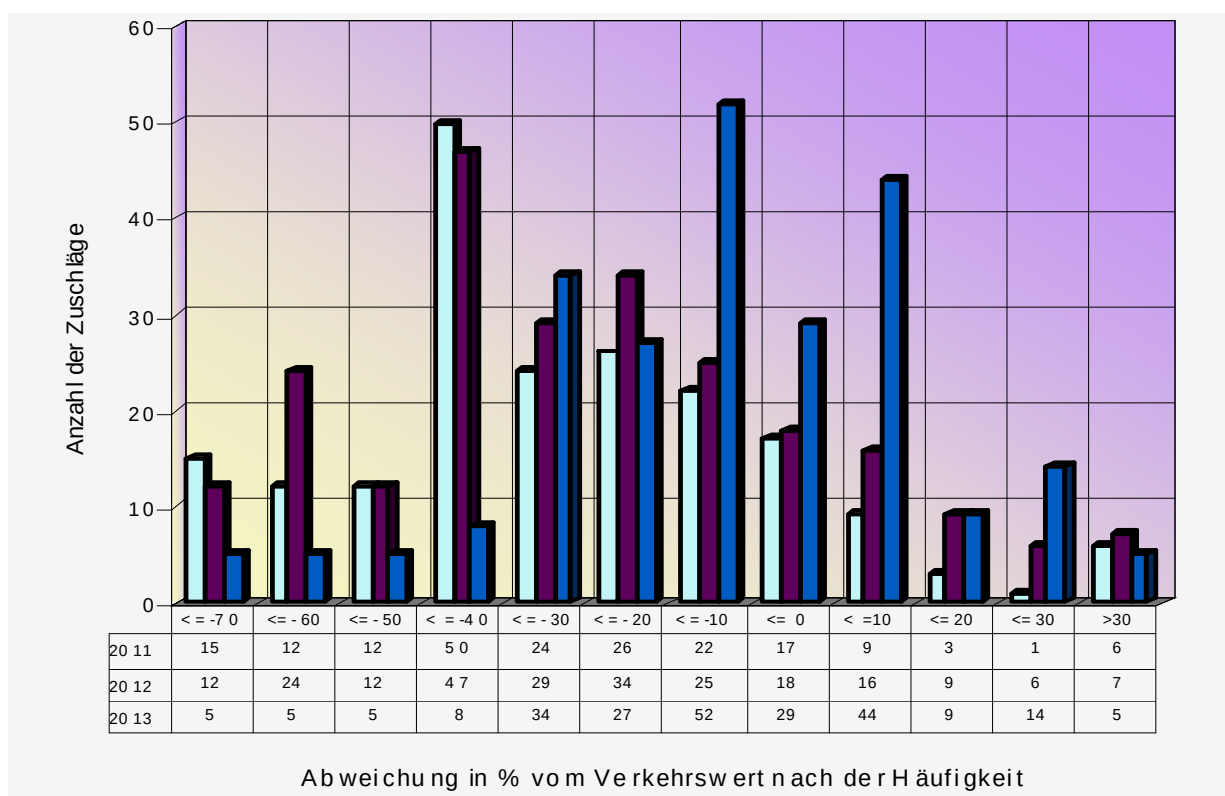
Ausstattungs-kategorie 4 Einzelöfen, WC und Bad	bis 1969
	2,83 - 4,93 3,98
Ausstattungs-kategorie 5 Einzelöfen, WC oder Bad	bis 1950
	1,93 - 2,61* 2,21

11.2 Zwangsversteigerungsverfahren

Der Umsatz ergibt sich nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wie folgt:

Art	Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]		
	Jahr	2012	2013	2012	2013	2012	2013
unbebaute Grundstücke		2	1	0,45	0,025	0,2	0,0070
bebaute Grundstücke		67	60	5,8	12,5	15,6	17,5
Wohnungseigentum		170	176			6,6	6,3
Summe		239	237			22,4	21,9

Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten



12. VERWALTUNGSGEBÜHREN

Die Gebühren der Gutachterausschüsse sind in der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW) vom 05. Juli 2010 festgelegt.

12.1 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht

Einsicht in die Bodenrichtwertpräsentation und den Grundstücksmarktbericht sowie Auskünfte daraus an jedermann sind bis zu einer halben Stunde kostenfrei.

Schriftliche Auskünfte aus dem amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen und der Grundstücksmarktbericht können gegen Gebühr erworben werden:

Auskunft über Bodenrichtwerte, je standardisierten Auszug in DIN A4	8,00 €
Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse	52,00 €

	
Internet	http://www.boris.nrw.de und www.BORISplus.NRW.de
Einsicht der Bodenrichtwerte aller Städte und Kreise in NRW	kostenfrei
Auskunft über Bodenrichtwerte, je beantragter Wert	6,00 €
Auskunft über Immobilienrichtwerte, je beantragter Wert	21,00 €
Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse ohne Ziffer 9	kostenfrei
Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse	39,00 €

12.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Immobilienrichtwerte

a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 1, 2 bzw. 4 GAVO NRW

(1) Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Produkte gilt der Leistungsschutz für Datenbanken nach §§ 87a ff des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung¹ dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

(4) Die Abgabe von Auswertungen nach § 5 Abs. 5 Buchstabe e) - *individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form* - sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig. Die anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach § 195 Abs. 3 BauGB.

Die Gebühr beträgt für die Erteilung von Auskünften einschließlich

bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte	120,00 €
--	----------

je weiteren mitgeteilten Vergleichswert	8,00 €
---	--------

Je standardisierter Auszug zum Immobilienrichtwert	28,00 €	21,00 €
---	---------	---------

12.3 Gutachten

Für die Erstellung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss wird eine Gebühr nach der VermWertGebO erhoben. Die Gebühr wird nach Tarifstelle 7.1 ermittelt:

7.1.a) Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken, die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und nachteile sowie die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 (2) BauGB

7.1.b) Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen

Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG	Gebühr: € 1.500 bis 3.000
--	---------------------------

Miet- und Pachtwerte	Gebühr: € 1.500 bis 3.000
-----------------------------	---------------------------

¹ Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße und Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

7.1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

a)	Wert	bis	1 Mio. €	0,2 % vom Wert	zzgl.	1.000 €
b)	Wert	über	1 bis 10 Mio. €	0,1 % vom Wert	zzgl.	2.000 €
c)	Wert	über	10 bis 100 Mio. €	0,05 % vom Wert	zzgl.	7.000 €
d)	Wert	über	100 Mio. €	0,01 % vom Wert	zzgl.	47.000 €

Ergänzende Regelung:

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

7.1.2 Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands,

a)	wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	Zuschlag: bis € 400
b)	wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.	Zuschlag: bis € 800
c)	wenn Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	Zuschlag: bis € 1.200
d)	für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	Zuschlag: bis € 1.600

7.1.3 Abschläge wegen verminderten Aufwandes,

a)	wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungstichtage zugrunde zu legen sind.	Abschlag: bis € 500
d)	wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.	je Antrag: bis zu 50 % der Gebühr nach 7.1.1

Der Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

Die Gebühren für besondere Bewertungsfälle sind der Gebührenordnung, die im Internet unter www.recht.nrw.de oder in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden kann, zu entnehmen.

13. SONSTIGE ANGABEN

13.1 Antragsformulare

Name, Vorname des/der Antragsteller/in

Telefon Festnetz

Straße und Haus-Nr.

Telefon Mobil

PLZ und Ort

E-Mail

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund
Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

LAGE des WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

Straße und Haus-Nr.

ICH BIN ANTRAGSBERECHTIGT ALS

- | | | |
|---|--|---|
| ☐ Eigentümer/in ¹ | ☐ Erbbauberechtigte/r ¹ | ☐ _____ |
| ☐ Miteigentümer/in ¹ (Namen und Adressen der anderen Miteigentümer/innen sind beigefügt bzw. werden nachgereicht) | | |
| ☐ Pflichtteilsberechtigte/r | ☐ Wohnungsberechtigte/r | ☐ Betreuer/in ^{1,2} |
| ☐ Bevollmächtigte/r ^{1,2} | ☐ Inhaber/in anderer Rechte am Grundstück | ☐ Behörde (bitte erläutern) |

¹ Die Einsichtnahme in das Grundbuch wird mit Antragstellung gestattet.

² Vollmacht liegt bei bzw. wird nachgereicht.

GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG

- | | | |
|---|---|--------------------------------|
| ☐ Grundstück | ☐ Grundstück und Gebäude | ☐ _____ |
| ☐ Wohnungs-/Teileigentum | ☐ Erbbaurecht | |
| ☐ andere Rechte, Mietwert, Entschädigung (bitte erläutern) _____ | | |

ZWECK DES GUTACHTENS

- | | | |
|---|--|--|
| ☐ Erbregelung | ☐ Pflichtteilsansprüche | ☐ Zugewinnausgleich |
| ☐ Vermögensfeststellung | ☐ Veräußerungsabsichten | ☐ Finanzbehörde |
| ☐ Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich) _____ | | |

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

- ☐ aktueller Wert
- ☐ zurückliegendes Datum: ____ . ____ . ____

MONATLICHE EINNAHMEN

- ☐ sind beigefügt³
- ☐ werden nachgereicht³

³ Einnahmen der letzten 5 Jahre, Angaben bitte erläutern.

Das Gutachten wird in facher Ausfertigung benötigt.

Mit den Gebühren für die Erstattung des Gutachtens ist die Abgabe von bis zu 3 beglaubigten Ausfertigungen, sowie die an den/die gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) von dem/der Antragsteller/in abweichenden (Mit-)Eigentümer/in zu übersendende/n Abschrift/en abgegolten.

Die Gebühren für die Erstattung des Gutachtens werden gemäß Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW - übernommen.

Datum:

Unterschrift:

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund**
Märkische Straße 24 -26
44141 Dortmund

Antragsteller(in)

Straße:

PLZ, Ort:

Telefon:

Telefax:

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als _____

(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständiger, Sonstiger *) *) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück _____

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

aus folgenden Gründen befasst: _____

Ich stelle hiermit gem. § 10 Abs. 2 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- | | |
|---|---------------|
| ☐ unbebaute Grundstücke; Nutzungsart _____ | Anzahl: _____ |
| ☐ bebaute Grundstücke; Nutzungsart _____ | Anzahl: _____ |
| ☐ Wohnungs- bzw. Teileigentum _____ | Anzahl: _____ |

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): _____

Wohnlage nach BORISplus.NRW	☐ sehrgut	☐ gut	☐ mittel	☐ mäßig
Grundstücksgröße von _____ m ²	bis _____ m ²			
Abgabenrechtlicher Zustand nach BauGB	☐ frei	☐ pflichtig		
Ausstattung nach BORISplus.NRW	☐ einfach	☐ mittel	☐ gehoben	☐ stark gehoben
Baujahr oder Baujahrsspanne: _____	Geschosszahl: _____			
Wohnfläche von _____ m ²	bis _____ m ²			

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NW (s. Rückseite) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

13.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitz

Dipl.-Ing. Ulf Meyer-Dietrich
Dipl.-Ing. Christian Hecker (Stellvertreter)

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter(in)

Dipl.-Ing. Rainer Blinne
Dipl.-Ing. Manfred Heuer
Dr. Ing. Catrin Rust
Dr. Ing. Hans-Georg Tillmann

Ehrenamtliche Gutachter(in)

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann
Dipl.-Kaufmann Christian Behmer
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Budde
Univ.-Prof. Dr. Benjamin Davy
Dipl.-Ing. Dieter Dänner
Dipl.-Betriebswirt Volker Döring
Dipl.-Ing. Jürgen Gröger
Dipl.-Ing. Roswitha Harnach
Dipl.-Ing. Rainer Heidmeier
Dipl.-Ing. Rainer Höhn
Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski
Landwirtschaftsmeister Reinhold Klein
Dipl.-Ing. Ingbert Ridder
Dipl.-Ing. Karsten Schmidt
Dipl.-Ing. Ludger Schürholz
Dipl.-Betriebswirt Dietmar Spiess
Dipl.-Ing. Werner Stütz
Dipl.-Ing. Wolfgang Trennberg
Immobilien-Kaufmann Udo Wangard

Ehrenamtliche Gutachter(in) von den Finanzbehörden

Dortmund - Hörde : Brigitte Mertin
Dortmund - West : Reinhardt Kaposty
Dortmund - Unna : Klaus Marienfeld
Dortmund - Ost : Rainer Feisel

13.3 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW	Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf	Postfach 30 08 65 40408 Düsseldorf	 0211 / 475-2640 Fax 0211 / 475-2900
---	-------------------------------------	---------------------------------------	--

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der

Stadt Bochum	Hans-Böckler-Straße 19 44787 Bochum	44777 Bochum	 0234 / 9103830 Fax 0234 / 9103818
Stadt Hagen	Berliner Platz 22 58089 Hagen	Postfach 42 49 58042 Hagen	 02331 / 2072660 Fax 02331 / 2072462
Stadt Lünen	Willy-Brandt-Platz 1 44532 Lünen	44530 Lünen	 02306 / 1041548 Fax 02306 / 1041490
Stadt Unna	Rathausplatz 1 59432 Unna	Postfach 21 13 59411 Unna	 02303 / 103620 Fax 02303 / 103208
Stadt Witten	Mannesmannstraße 2 58455 Witten	58449 Witten	 02302 / 5814255 Fax 02302 / 5814299

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im

Ennepe-Ruhr-Kreis	Hauptstraße 92 58332 Schwelm	Postfach 420 58317 Schwelm	 02336 / 932400 Fax 02336 / 9312400
Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel, in der Stadt Herten	Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen	Postfach 10 08 64/65 45608 Recklinghausen	 02361 / 533047 Fax 02361 / 533338
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Straße 17 59425 Unna	Postfach 21 12 59411 Unna	 02303 / 271068 Fax 02303 / 271496



St. Bonifatius Dortmund-Mitte

Foto: © R.-J. Spieker

www.boris.nrw.de

www.gars.nrw.de/ga-dortmund



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

NRW.